



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД  
ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ-ЧУВАШИИ**  
428000, Чувашская Республика, г. Чебоксары, проспект Ленина, 4  
<http://www.chuvashia.arbitr.ru/>

---

**Именем Российской Федерации**

**Р Е Ш Е Н И Е**

г. Чебоксары  
20 августа 2020 года

Дело № А79-14632/2019

Резолютивная часть решения объявлена 13 августа 2020 года.  
Полный текст решения изготовлен 20 августа 2020 года.

Арбитражный суд Чувашской Республики - Чувашии в составе судьи Каргиной Н.А.,  
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Павловой Н.В.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Вертикаль», (ИНН 21290700155, ОГРН 1052128169356),  
к Государственной жилищной инспекции Чувашской Республики  
о признании недействительным решения от 16 октября 2019 года № 01/304,  
третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований – Харитонов Надежда Николаевна, Мисюк Наталия Михайловна, администрация г.Чебоксары, администрация Московского района г.Чебоксары,  
при участии:  
от заявителя – Тихонова В.И. по доверенности от 05.10.2018 года сроком на три года, диплом о ВЮО № 1021240530650,  
от Госжилинспекции – Ефимовой С.И. по доверенности от 04.09.2019, диплом о ВЮО № ДВС 1167154,  
третьего лица: Харитоновой Н.Н.,  
установил:

общество с ограниченной ответственностью «Вертикаль» (далее – заявитель, Общество) обратилось в арбитражный суд с заявлением к Государственной жилищной инспекции Чувашской Республики (далее – Инспекция) о признании недействительным решения от 16.10.2019 № 01/304.

Заявитель указал, что решением от 16.10.2019 № 01/304 ему отказано во внесении изменений в реестр лицензий по управлению многоквартирным домом № 33 по ул. Энтузиастов г. Чебоксары.

Заявитель считает данный отказа недействительным, поскольку собственниками указанного многоквартирного дома было принято решение по изменению условий договора по управлению многоквартирным домом неприемлемые для управляющей компании.

Судом к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования привлечены Харитоновна Надежда Николаевна, Мисюк Наталия Михайловна, администрация г.Чебоксары, администрация Московского района г.Чебоксары.

В судебном заседании представитель заявителя требование поддержал по основаниям, изложенным в заявлении.

В ходе судебного заседания представитель Госжилинспекции требование заявителя не признал. Считает, что решение от 16.10.2019 № 01/304 было принято законно и обоснованно, оснований для признания его недействительным не имеется.

В ходе судебного заседания третье лицо - Харитоновна Н.Н. поддержала позицию Госжилинспекции.

Иные третьи лица, не заявляющие самостоятельные требования, в суд не явились. В соответствии со статьями 123, 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассмотрено в их отсутствие.

Выслушав пояснения представителей лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд пришел к следующему.

Между ООО «Вертикаль» и собственниками многоквартирного дома № 33 по ул. Энтузиастов г. Чебоксары 21.07.2017 был заключен договор управления многоквартирным домом.

В пункте 5.3 Договора управления предусмотрено, что размер платы за содержание жилого помещения определяется общим собранием собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирного дома (Приложение № 2).

В случае отсутствия решения собственников помещений МКД об установлении размера платы за содержание жилого помещения на следующий период (общее собрание собственников помещений многоквартирного дома не состоялось из-за отсутствия кворума, не проводилось и не утвердило предложенный Управляющей организацией размер платы), начисление платы за содержание жилого помещения, включающее в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в доме, осуществляется исходя из ранее установленных тарифов, увеличенных на индекс потребительских цен (индекс инфляции) по Чувашской Республике по данным органов государственной статистики.

Пунктом 8.4 Договора управления предусмотрено, что Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления МКД, если собственники помещений МКД:

8.4.1 Два и более отчетных периода (календарный год) подряд, отказываются от утверждения предложенных Управляющей организацией тарифов на

содержание жилья, необходимых для обеспечения минимального стандарта управления МКД.

8.4.2. Решением общего собрания приняли условия договора управления МКД, которые не приемлемы для Управляющей организации (не исполнимы).

В соответствии с протоколом № 1 внеочередного общего собрания от 11.07.2019 собственниками помещений данного многоквартирного дома принято решение об утверждении с 01.07.2019 платы за «Содержание жилья» в размере 9 руб. за кв. м.

ООО «Вертикаль», считая указанное решение собственников помещений многоквартирного дома является существенным изменением условий договора управления многоквартирным домом, неприемлемым для Управляющей организации и необеспечивающим оплату услуг, необходимую для обеспечения минимального стандарта управления МКД, направило жильцам дома уведомление о расторжении договора управления с 01.10.2019.

03.10.2019 ООО «Вертикаль» обратилось в Государственную жилищную инспекцию Чувашской Республики с заявлением об исключении из реестра лицензий по управлению многоквартирными домами дома № 33 по ул. Энтузиастов г. Чебоксары Чувашской Республики

По результатам рассмотрения заявления Государственной жилищной инспекцией Чувашской Республики принято решение от 16.10.2019 № 01/304 об отказе во внесении изменений в реестр лицензий на основании подпункта «г» пункта 5 Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утвержденного приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр.

ООО «Вертикаль», не согласившись с решением от 16.10.2019 № 01/304, обратилось в суд с настоящим заявлением.

В силу части 1 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Частью 4 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, 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.

Таким образом, для признания ненормативного акта недействительным, решения и действия (бездействия) незаконными необходимо наличие одновременно двух условий: несоответствие их закону или иному нормативному правовому акту и нарушение прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской или иной экономической деятельности.

В силу части 1 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации сведения о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, подлежат размещению лицензиатом в системе.

Согласно части 2 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае изменения перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом лицензиат в течение пяти рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения в системе, а также направить их в орган государственного жилищного надзора.

В силу части 3 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации орган государственного жилищного надзора после получения сведений, указанных в части 2 настоящей статьи, вносит изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в порядке и в сроки, утвержденные федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Согласно части 6 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации исключение сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации является основанием для прекращения лицензиатом деятельности по управлению таким домом в порядке, установленном статьей 200 настоящего Кодекса. С даты исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации лицензиат не вправе осуществлять деятельность по управлению таким многоквартирным домом, в том числе начислять и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги, выставлять платежные документы потребителям, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 статьи 200 настоящего Кодекса.

Приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр утвержден Порядок и сроки внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, (далее- Порядок № 938).

В соответствии с пунктом 2 Порядка № 938/пр изменения в реестр вносятся органом государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации, в том числе, на основании представленного лицом, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирным домом (далее - заявитель), заявления о внесении изменений в реестр.

Согласно пункту 5 Порядка № 938/пр в ходе рассмотрения заявления и документов органом государственного жилищного надзора осуществляется проверка заявления и документов на предмет соблюдения, в частности, условия - выполнения заявителем требования, установленного частью 2 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации, о размещении указанной в заявлении

информации в системе, в случае наличия данной обязанности у заявителя (подпункт «г»).

На основании пункта 7 Порядка № 938/пр по результатам рассмотрения заявления и документов орган государственного жилищного надзора принимает одно из следующих решений: а) о внесении изменений в реестр; б) об отказе во внесении изменений в реестр и возврате заявления и документов; в) о приостановлении рассмотрения заявления.

Согласно пункту 9 Порядка № 938/пр основаниями для отказа во внесении изменений в реестр и возврате заявления и документов являются: а) несоответствие заявления и документов требованиям, установленным подпунктами "а", "г" - "е" пункта 5 настоящего Порядка; б) несоответствие заявления и документов требованиям, установленным подпунктами "б" и "в" пункта 5 настоящего Порядка, выявленное органом государственного жилищного надзора по результатам проверки, проведенной в соответствии с пунктом 15 настоящего Порядка.

Решение об отказе во внесении изменений в реестр должно содержать мотивированное обоснование принятия такого решения.

По результатам рассмотрения заявления ООО «Вертикаль» о внесении изменений в реестр лицензий Чувашской Республики на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, главным специалистом-экспертом отдела правовой и кадровой работы Государственной жилищной инспекции Чувашской Республики было выявлено нарушения подпункта «г» пункта 5 Порядка № 938/пр, выразившееся в том, что ООО «Вертикаль» не исполнило обязанность по размещению сведений в системе, в связи с чем, было принято решение от 16.10.2019 № 01/304 об отказе о внесении изменений в реестр лицензий Чувашской Республики на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным домом № 33 по ул. Энтузиастов г. Чебоксары Чувашской Республики и возврате заявления.

Указанное обстоятельство заявителем не оспаривается.

В обоснование требования о признании недействительным решения от 16.10.2019 № 01/304 заявитель ссылается на то, что собственниками помещений многоквартирного дома № 33 по ул. Энтузиастов г. Чебоксары принято решения об установлении экономически необоснованной платы за содержание общего имущества многоквартирного дома без учета предложений управляющей организации, что, по мнению заявителя, является существенным изменением условий договора управления многоквартирным домом, поэтому данный договор может быть расторгнут по инициативе управляющей компании.

Указанная позиция заявителя, судом отклоняется исходя из следующего.

В соответствии с частью 3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления.

Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив,

определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45-48 настоящего Кодекса. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год (часть 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, размер платы устанавливается решением общего собрания собственников помещений либо, в случае если собственники не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, органами местного самоуправления.

При этом процедура изменения платы за содержание жилого помещения регулируется нормами жилищного законодательства, которые являются специальными по отношению к нормам гражданского законодательства.

В соответствии с частью 8 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Согласно статье 310 Гражданского кодекса Российской Федерации односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных данным Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

Одностороннее изменение условий обязательства, связанного с осуществлением всеми его сторонами предпринимательской деятельности, или односторонний отказ от исполнения этого обязательства допускается в случаях, предусмотренных данным Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

В случае, если исполнение обязательства связано с осуществлением предпринимательской деятельности не всеми его сторонами, право на одностороннее изменение его условий или отказ от исполнения обязательства может быть предоставлено договором лишь стороне, не осуществляющей предпринимательской деятельности, за исключением случаев, когда законом или иным правовым актом предусмотрена возможность предоставления договором такого права другой стороне.

В соответствии со статье 450 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: 1) при существенном нарушении договора другой стороной; 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

В части 8.1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 настоящего 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 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Таким образом, из анализа указанных норм права следует, что закон предусматривает односторонний порядок расторжения договора управления многоквартирным домом только по инициативе собственников помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и не предусматривает односторонний порядок расторжения договора управления многоквартирным домом по инициативе управляющей организации.

Кроме того, в рассматриваемом случае предметом спора является законность вынесенного Государственной жилищной инспекции Чувашской Республики решения об отказе во внесении изменений в реестр лицензий, а не гражданско-правовой спор об одностороннем расторжении договора управления многоквартирным домом; в то время как доводы заявителя фактически направлены на расторжение договора управления многоквартирным домом в одностороннем порядке по инициативе управляющей организации.

Исследовав и оценив представленные в материалах дела доказательства в порядке, предусмотренном статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд пришел к выводу о том, что в рассматриваемом случае у Госжилинспекции отсутствовали основания для внесения изменений в реестр лицензий на основании представленного ООО «Вертикаль» заявления, а следовательно, оспариваемое решение вынесено обоснованно, оснований для признания его недействительным не имеется.

При указанных выше обстоятельствах, суд находит доводы заявителя несостоятельными.

Таким образом, суд приходит к выводу о законности решения от 16.10.2019 № 01/304.

На основании вышеизложенного, суд считает, что заявитель в соответствии с частью 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не доказал нарушение оспариваемым решением своих прав и законных интересов, а также воспрепятствование осуществлению предпринимательской деятельности.

При таких обстоятельствах, суд считает, что решение Государственной жилищной инспекции Чувашской Республики от 16.10.2019 № 01/304 соответствует положениям действующего законодательства и не нарушает права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В соответствии с частью 3 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в случае, если арбитражный суд установит, что оспариваемые ненормативные акты соответствуют закону или иному

нормативному правовому акту и не нарушают права и законные интересы заявителя, суд принимает решение об отказе в удовлетворении заявленного требования.

С учетом изложенного, оснований для удовлетворения требований ООО «Вертикаль» не имеется.

На основании статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд относит уплату государственной пошлины на заявителя.

Руководствуясь статьями 167 – 170, 176, 200 и 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

#### Р Е Ш И Л:

В удовлетворении заявления общества с ограниченной ответственностью «Вертикаль», отказать.

Решение может быть обжаловано в Первый арбитражный апелляционный суд, г. Владимир, в течение месяца с момента его принятия.

Решение арбитражного суда первой инстанции может быть обжаловано в кассационном порядке в Арбитражный суд Волго-Вятского округа, г. Нижний Новгород, при условии, что оно было предметом рассмотрения Первого арбитражного апелляционного суда или Первый арбитражный апелляционный суд отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Кассационная жалоба может быть подана в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу обжалуемых решения, постановления арбитражного суда.

Жалобы подаются через Арбитражный суд Чувашской Республики – Чувашии.

Судья

Н.А. Каргина

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 03.08.2020 12:14:37  
Кому выдана Каргина Наталия Алексеевна