

Дело № 2А – 498\18

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

пос. Солнечный

03 октября 2018 г.

Солнечный районный суд Хабаровского края в составе:
председательствующего судьи Трубецкого А.В.,

рассмотрев в порядке упрощенного (письменного) производства административное дело по административному заявлению собственников жилых помещений дома № 12 по ул. Советская пос. Горин Солнечного муниципального района Хабаровского края ООО «Управляющая организация «Перспектива» к Комитету регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края, при участии Регионального оператора – НО «Хабаровский краевой фонд капитального ремонта» о признании действий незаконными, возложении обязанности признать фактически исполненными административными истцами собственниками МКД обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт, признании права административных истцов на зачет средств фонда капитального ремонта для оплаты работ(услуг) по капитальному ремонту общего имущества МКД выполненных управляющей организацией в течение 2014 года в счет уплаты взносов на капитальный ремонт в последующих периодах,

УСТАНОВИЛ:

Собственники жилых помещений многоквартирного жилого дома (МКД) [REDACTED] (кв. 1), [REDACTED] (кв. 2), [REDACTED] (кв. 3), Филиал ООО «Римбунан Хиджау ДВ» (кв. 4), администрация сельского муниципального поселения «Поселок Горин», [REDACTED] (кв. 6), [REDACTED] (кв. 8), [REDACTED] (кв. 9), [REDACTED] (кв. 10), [REDACTED] (кв. 11), [REDACTED] (кв. 12), [REDACTED] и [REDACTED] Л.А. (кв. 13), Никитченко Ю.Н. (кв. 14), Бехтерева В.Г. (кв. 15), Самар Ю.С. (кв. 16), [REDACTED] (кв. 18), [REDACTED] (кв. 20), [REDACTED] (кв. 20), [REDACTED] (кв. 21), [REDACTED] (кв. 22), [REDACTED] (кв. 23), [REDACTED] (кв. 24), [REDACTED] (кв. 24), [REDACTED] (кв. 17) и ООО «Управляющая организация «Перспектива» в лице руководителя Флейтух Ю.Л. (УК) обратились в суд с административным иском заявлением к Комитету регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края, при участии заинтересованного лица Регионального оператора – НО «Хабаровский краевой фонд капитального ремонта» о признании действий по направлению 03.04.2018 уведомления собственникам МКД о задолженности по взносам на капитальный ремонт незаконными, возложении обязанности признать фактически исполненными административными истцами собственниками МКД обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт, признании права административных истцов на зачет средств фонда капитального ремонта для оплаты работ(услуг) по капитальному ремонту общего имущества МКД выполненных управляющей организацией в течение 2014 года в счет уплаты взносов на капитальный ремонт в последующих периодах, основываясь на том, что решением общего собрания собственников помещений МКД 26.04.2014 выбрана управляющая компания ООО «Перспектива» им выбран способ формирования фонда капитального ремонта – на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор, определен размер взносов на капитальный ремонт превышающий минимальное значение, утвержден перечень работ по капитальному ремонту, определены источники финансирования работ в том числе за счет средств от взносов на капитальный ремонт. В июне 2014 УК выполнила работы по замене общедомового водно-распределительного узла (ВРУ) с коллективным общедомовым прибором учета, который был введен в эксплуатацию в июле 2014, в августе 2014 УК приобрела материалы и оборудование для ремонта внутридомовой системы отопления и холодного водоснабжения, в октябре 2014 УК провела работы по монтажу и регулировке системы отопления водоснабжения дома приборам учета коммунального ресурса и 28.10.2014 коллективные приборы учета

коммунального ресурса введены в эксплуатацию, 30.11.2016 УК погасила кредит взятый на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД уплатив проценты за пользование заемными средствами 16325.87 рублей.

31.01.2015 комиссия собственников МКД подписала Акт выполненных УК работ, на сумму 38508 рублей и на сумму 239217.93 рублей.

Решением общего собрания собственников МКД от 29.04.2017 утверждены расходы УК на проведение капитального ремонта внутренних систем дома на сумму 301666 рублей.

В октябре 2014 собственники МКД были уведомлены Региональным оператором капитального ремонта об открытии специального счета, на дату открытия данного специального счета УК выполнило работы по установке коллективных общедомовых приборов учета и узлов учета предусмотренных региональной программой капитального ремонта в период 2040-2043 годов, повторное выполнение которых теперь не требуется.

В период с декабря 2014 по февраль 2015 на специальный счет УК перечислило средства в сумме 13370.28 рублей, а после подписания собственниками дома в январе 2015 актов приемки работ УК по капитальному ремонту, средства собственников поступающие в оплату на формирование фонда капитального ремонта в составе платы за жилое помещение, направлялись в зачет возмещения затрат на проведенные работы, полученные из других источников в том числе на погашение кредита УК. Зачет средств осуществлялся УК до декабря 2017, после чего УК регулярно перечисляет средства собственников поступающих для формирования фонда капитального ремонта на специальный счет регионального оператора.

В течение 2015-2016 годов региональный оператор фонда капитального ремонта вопросы о порядке выставления платежных документов, о порядке предоставления сведений о взносах начисленных и уплаченных собственниками, порядке зачета средств капитального ремонта на погашение произведенных расходов оставлял без ответа.

Во 2-м квартале 2017 региональный оператор запросил сведения о формировании фонда капитального ремонта МКД, которые были ему направлены УК, где указано, что собственники уплатили взносы на капитальный ремонт в размере 92.74 % от начисленных им сумм к оплате.

В апреле 2018 собственники МКД были уведомлены региональным оператором о задолженности по взносам на капитальный ремонт в сумме 238236, 57 рублей и необходимости погашения задолженности по взносам за период с 01.09.2014 в течение 5 месяцев со дня получения уведомления., при непогашении долга будет принято решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

Административные истцы, ссылаясь на нормы Жилищного законодательства делают вывод, что они принимали решения максимально согласующиеся с действующим на дату принятия решений, законодательством, несли расходы на содержание общего имущества и капитальный ремонт инженерных систем дома, привлекали для выполнения работ по капитальному ремонту иные источники финансирования на возвратной основе – кредит, утверждали программу капитального ремонта, принимали работы выполненные УК, и не использовали средства регионального оператора на проводимый в МКД капитальный ремонт, рассчитывали на зачет выплаченных ими средств на капитальный ремонт в счет произведенных ими работ, а действия ответчика о необходимости информирования собственников о наличии задолженности по взносам на капитальный ремонт, влечет перевод средств собственников находящихся на специальном счете и являющихся их собственностью на счет регионального оператора и формировании обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора, ухудшении материального положения УК за счет обязательного изъятия средств указанных в уведомлении о задолженности для погашения долга по использованным средствам.

Стороны в судебное заседание не явились, суд в порядке п. 7 ст. 150 КАС РФ перешел к рассмотрению дела в порядке упрощенного письменного производства.

Представитель административных истцов Флейтух Ю.Л. просил суд о рассмотрении дела в порядке упрощенного письменного производства, представил письменный отзыв на отзыв ответчика в котором указал, что Комитет уклоняется от разрешения во внесудебном порядке возникшего спора, указывает о направлении Региональному оператору уведомления о задолженности в июле 2018, когда уведомление жильцам датировано 03.04.18, Региональный оператор должен вести учет поступивших средств от собственников в электронном виде, и считает, что основания послужившие для обращения в суд истцов могли быть основанием для осуществления Комитетом проверки правомерности действий участников спора.

Из приложенного запроса Регионального оператора от 28.09.18 следует, что сведения об учете поступивших средств по взносам на капитальный ремонт по каждому собственнику запрошены Региональным оператором от УК и только за период с 01.01.18.

Представитель административного ответчика Комитета регионального государственного контроля и лицензирования Ю.О. Тен просил суд о рассмотрении заявления без участия представителя, в письменном отзыве просил суд отказать в удовлетворении требований, ссылаясь на то, что Комитет орган государственного жилищного надзора а владелец специального счета обязан представлять в орган государственного жилищного надзора сведения о размере средств исчисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, размере поступивших средств на капитальный ремонт, израсходованных, размере остатка средств на специальном счете, Региональный оператор сведения предоставил 07.03.2018 и 09.07.2018 в том числе по дому Советская 12 в п. Горин. Из предоставленной информации следует, что размер поступивших средств от взносов на капитальный ремонт менее 50% от начисленных, в связи с чем на основании ст. 173 ЖК РФ проинформировал Фонд капитального ремонта и собственников МКД о наличии задолженности по взносам на капитальный ремонт, и о последствиях при непогашении задолженности в установленный законом срок. Уведомление не затрагивает прав административных истцов. С требованием о признании обязанности собственников по уплате взносов на капитальный ремонт не согласен, так как зачет средств осуществляется региональным оператором после окончания оказания услуг по капитальному ремонту и предоставления региональному оператору документов предусмотренных ч.3 ст. 11 Закона Хабаровского края №296. Подтверждением выполнения работ являются акты приемки, оформленные в соответствии с ч.3 ст. 11 Закона №296, которые предоставляются региональному оператору лицом, управляющим МКД. В полномочия Комитета зачет средств на капитальный ремонт не входит.

Изучив материалы дела, суд приходит к следующему выводу.

В силу п.п. 11.1 ч.1 ст. 4 ЖК РФ формирования и использования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее - фонд капитального ремонта) регулируется жилищным законодательством.

На основании ст. 15 ЖК РФ объектом жилищных прав являются жилые помещения.

В силу ч.3 ст. 30 ЖК РФ Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме

Так же в силу ч.1 ст. 36.1 ЖК РФ Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации (далее - специальный счет), и сформированные за счет взносов на капитальный ремонт, пеней, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете.

В силу ч.1 ст. 35 Конституции РФ Право частной собственности охраняется законом, и никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Таким образом денежные средства собственников помещений МКД являются их собственностью, право на которые охраняется законом.

По правилам ст. 209 ГК РФ Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Правомочия собственника в отношении денежных средств, находящихся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме определены в том числе положениями ЖК РФ.

Судом установлено, что в соответствии с нормами ЖК РФ собственники МКД по ул. Советская 12 в п. Горин Солнечного района 26.04.2014 приняли решение общим собранием о выборе управляющей организации ООО «Перспектива», выбрали владельцем специального счета регионального оператора, определили способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете регионального оператора, открыть специальный счет в Дальневосточном банке ОАО «Сбербанка России г. Хабаровск, утвердили тариф на капитальный ремонт, и на 2014 год определили перечень работ по капитальному ремонту и источники финансирования работ - денежные средства поступающие на специальный счет регионального оператора, привлеченные УК кредитные средства, то есть реализовали свои правомочия собственника в отношении денежных средств на специальном счете регионального оператора, предназначенные для перечисления на проведение капитального ремонта общего имущества МКД.

Договор управления с ООО «Перспектива» подписан собственниками МКД 26.04.2014 № 0212.

В силу ст. 181 ЖК РФ (редакция действующая на апрель 2014) По договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта собственник помещения в многоквартирном доме ежемесячно в установленные в соответствии со статьей 171 настоящего Кодекса сроки и в полном объеме обязуется вносить на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт.

Согласно выписки из ЕГРЮЛ Региональный оператор – Фонд капитального ремонта создан 14.11.2013,

Согласно уведомлению НО Региональный оператор-Фонд капитального ремонта МКД в Хабаровском крае, сведения об открытии специального счета поступили собственникам МКД в октябре 2014 года, что корреспондируется дате указанной в уведомлении от 03.04.2018 о наличии задолженности по взносам на капитальный ремонт с 01.09.2014.

В соответствии с программой капитального ремонта, утвержденной Постановлением Правительства Хабаровского края от 30.12.2013 N 479-пр "Об утверждении Программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Хабаровского края на 2014 - 2043 годы", работы по установке общедомовых коллективных приборов учета тепла и электричества по дому ул. Советская 12 в п. Горин планируется п. 6435 на 20140-2043 годы.

Таким образом, на момент открытия специального счета региональным оператором по приему взносов на капитальный ремонт с 01.09.2014, собственники МКД по ул.

Советская 12 приняли решение о капитальном ремонте общего имущества, источниках средств на его проведение, а согласно кредитного договора от 19.09.2014 ООО «Перспектива» получила заемные средства на уставные цели в размере 150 тыс. рублей.

Из актов приемки выполненных работ, от 31.01.2015, « 01-12\2015, и № 03-12\2015, протокола общего собрания МКД от 29.04.2017 собственники признали работу УК за 2015-2016 годы удовлетворительной и решили владельцем специального счета фонда капитального ремонта оставить регионального оператора.

Согласно отчета УК ООО «Перспектива» по состоянию на 31.03.2018 предоставлены сведения Управлению регионального государственного контроля и лицензирования при Правительстве Хабаровского края о начислениях, взносов на капитальный ремонт, их уплате собственниками МКД и расходовании средств, согласно которым затрачено на капитальный ремонт 301666 рублей, в составе указанных трех работ, претензионная работа с собственником на сумму 16377 рублей, (администрация поселения), начисленная сумма взносов 336921 рубль, уплаченная собственниками 312475 рублей.

Согласно письма руководителя ООО «Перспектива» от 19.09.2018 он просит Регионального оператора – Фонд капитального ремонта МКД в Хабаровском крае, произвести зачет средств потраченных на работы по капитальному ремонту проведенному УК по решению собственников в счет оплаты взносов на капитальный ремонт с приложением протокола собрания собственников, договора управления МКД, актов приемки работ по капитальному ремонту, кредитного договора, с обоснованием заявленных требований.

Согласно положения ст. 175 ЖК РФ владельцем специального счета фонда капитального ремонта могут быть как региональный оператор, так и УК.

До 29.05.2015 ФЗ №176-ФЗ, вопрос о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, не был законодателем урегулирован.

Порядок предоставления сведений о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, урегулирован ч. 3.2 ст. 175 ЖК РФ с 28.12.2016.

По правилам ч.8 ст. 175 ЖК РФ В случае, если на основании сведений, полученных в соответствии с частью 3 статьи 172 настоящего Кодекса, размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее чем пятьдесят процентов от размера начисленных взносов на капитальный ремонт, орган государственного жилищного надзора в письменной форме или с использованием системы уведомляет владельца специального счета о необходимости информирования собственников помещений в многоквартирном доме о наличии задолженности, о необходимости погашения такой задолженности в срок не более чем пять месяцев с момента поступления владельцу специального счета соответствующего уведомления органа государственного жилищного надзора и о последствиях, предусмотренных настоящим Кодексом в связи с непогашением задолженности в установленный срок.

Поскольку часть полномочий в вопросах формирования и расходования средств фонда капитального ремонта отнесены к полномочиям субъекта РФ, то Закон Хабаровского края от 24.07.2013 N 296 "О регулировании отношений в сфере обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Хабаровского края" регулирует отношения в сфере обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Хабаровского края.

По правилам ст. 10 Закона владелец счета, региональный оператор несет обязанность по ежеквартальной отчетности в орган государственного жилищного надзора края сведения, указанные в части 3 статьи 172 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Порядок зачета средств использованных собственниками на проведение работ по капитальному ремонту в счет уплаты взносов на капитальный ремонт урегулированы ст. 11 Закона, редакция которой не претерпела существенных изменений, предусматривает,

что зачет средств осуществляется региональным оператором после окончания оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту и внесения полной оплаты таких услуг и (или) работ подрядной организации, не позднее тридцати календарных дней после представления региональному оператору документов, указанных в части 3 настоящей статьи. Подтверждением оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту и внесения полной оплаты таких услуг и (или) работ являются акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, оформленный в соответствии с требованиями статьи 190 Жилищного кодекса Российской Федерации, и документы, подтверждающие оплату подрядной организации.

Судом установлено наличие права у собственников МКД по ул. Советская 12 в п. Горин провести зачет средств израсходованных на проведение капитального ремонта общего имущества МКД в порядке и на условиях определенных законом, однако судом установлено, что полномочный представитель собственников УК ООО «Перспектива» до получения собственниками Уведомления о задолженности по взносам на капитальный ремонт от 03.04.2018 № 10-04\3122\16 с заявлением о зачете средств к Региональному оператору-Фонд капитального ремонта МКД в Хабаровском крае не обращался, а срок разрешения обращения от 19.09.2018 не истек.

Таким образом суд установил, что на момент направления обжалуемого Уведомления собственникам МКД по ул. Советская 12 в п. Горин, Региональный оператор-Фонд капитального ремонта заявления полномочного представителя собственников о зачете средств израсходованных на проведение капитального ремонта общего имущества в счет поступивших платежей собственников не получал, уведомил орган государственного жилищного контроля - Комитет регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края о состоянии специального счета фонда капитального ремонта по МКД ул. Советская 12 в п. Горин и в соответствии с нормой ст. 175 ЖК РФ уведомил собственников о наличии задолженности, предоставив им возможность в соответствии с порядком о зачете израсходованных средств (ст. 11 Закона 296 Хабаровского края) предоставить заявления и документы для реализации ими права на зачет средств израсходованных на капитальный ремонт. Следовательно обжалуемое административными истцами Уведомление, направлено полномочным лицом, в пределах установленных законом прав, не нарушает прав собственников жилых помещений в МКД и УК избранной собственниками, а побуждает к совершению предусмотренных законом действий в целях реализации их права на зачет средств капитального ремонта израсходованных УК по их решению в 2014-2015 годах.

Действующие нормы ЖК РФ и Закона Хабаровского края № 296 не ограничивают право собственников жилых помещений в МКД по ул. Советская 12 в п. Горин в совершении действий по реализации права в настоящем и будущем на зачет ранее израсходованных средств на капитальный ремонт, внесенных ими в качестве платежей в фонд капитального ремонта МКД в 2014 -2015 годах, тем самым дают им возможность реализовать свои права собственности в отношении принадлежащих им денежных средств на специальном счете регионального оператора. Поскольку порядок зачета израсходованных средств на капитальный ремонт административными истцами не соблюден, то их права административными ответчиками не были нарушены.

Таким образом, оснований для признания Уведомления о наличии задолженности незаконным, побуждении ответчиков признать факт исполнения истцами обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт и права на зачет израсходованных средств, у суда не имеется.

Доводы административных истцов о разумности правомерности и целесообразности совершаемых действий по капитальному ремонту общего имущества их МКД, не относятся к предмету административного искового заявления.

На основании выше изложенного, руководствуясь п.2 ч.2 ст. 227 КАС РФ, суд

РЕШИЛ:

Отказать собственникам жилых помещений дома № 12 по ул. Советская пос. Горин Солнечного муниципального района Хабаровского края, ООО «Управляющая организация «Перспектива» в удовлетворении заявленных требований к Комитету регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края, при участии Регионального оператора – НО «Хабаровский краевой фонд капитального ремонта» о признании действий по уведомлению собственников жилых помещений МКД по ул. Советская 12 в п. Горин письмом от 03.04.2018 «О задолженности по взносам на капитальный ремонт» незаконными, возложении обязанности признать фактически исполненными административными истцами собственниками МКД обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт, признании права административных истцов на зачет средств фонда капитального ремонта для оплаты работ(услуг) по капитальному ремонту общего имущества МКД выполненных управляющей организацией в течение 2014 года в счет уплаты взносов на капитальный ремонт в последующих периодах.

В соответствии с положением ст.294 Кодекса административного судопроизводства РФ, принятое судом решение может быть обжаловано в административную коллегияю Хабаровского краевого суда через Солнечный районный суд Хабаровского края в течение пятнадцати дней со дня получения его копии.

Судья

А.В.Трубецкой

Копия верна

Судья Солнечного районного суда
Трубецкой А.В.
3 октября 2018 г.