



## ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 6464/10

Москва

29 сентября 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Валявиной Е.Ю., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление гражданина Тарасова Павла Ивановича о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Белгородской области от 30.07.2009 по делу № А08-4962/2009-27, постановления Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.09.2009 и определений Федерального арбитражного суда Центрального округа от 17.12.2009 и от 28.01.2010 по тому же делу.

В заседании принял участие представитель общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Благострой-С» – Уколов А.М.

Заслушав и обсудив доклад судьи Горячевой Ю.Ю., а также объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Благострой-С» (далее – управляющая компания «Благострой-С») обратилось в Арбитражный суд Белгородской области с заявлением о признании недействительным предписания Государственной жилищной инспекции Белгородской области (далее – жилищная инспекция) от 09.06.2009 № 296 (далее – предписание) об обязанности его получить в специализированной организации, имеющей лицензию, заключение о причинах образования и способах устранения трещин в стеновой панели (наружной) квартиры № 87 многоквартирного жилого дома № 16 на улице Есенина в городе Белгороде.

Решением Арбитражного суда Белгородской области от 30.07.2009 заявленное требование удовлетворено. Суд первой инстанции исходил из того, что управляющая компания должна осуществлять те услуги по содержанию и ремонту дома, которые прямо предусмотрены Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правила содержания), и договором, заключенным ею с собственниками помещений в доме (домовладельцами). Для внесения в договор работ и услуг требуется решение общего собрания собственников помещений в доме, принимаемое двумя третями от общего количества голосов по вопросам капитального ремонта и простым большинством – по остальным вопросам.

В случае отсутствия таких решений управляющая компания не вправе выполнять соответствующие работы и оказывать услуги и не может отвечать за последствия их невыполнения.

Поскольку ни Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, ни заключенные в данном случае договоры между домовладельцами и управляющей компанией «Благострой-С» не предусматривали обязанности последней проводить экспертизы в специализированной организации, суд сделал вывод, что у жилищной инспекции отсутствовали полномочия по выдаче управляющей компании «Благострой-С» оспариваемого предписания.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.09.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением от 29.09.2009 суд апелляционной инстанции возвратил апелляционную жалобу гражданина Тарасова П.И. применительно к пункту 2 части 1 статьи 264 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, так как судебные акты по делу вступили в силу и не подлежат обжалованию в апелляционном порядке.

Федеральный арбитражный суд Центрального округа определением от 17.12.2009 возвратил кассационную жалобу гражданина Тарасова П.И. со ссылкой на то, что положения статьи 42 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации на него не распространяются, поскольку судебные акты по делу приняты не о его правах и обязанностях.

Определением Федерального арбитражного суда Центрального округа от 28.01.2010 определение от 17.12.2009 оставлено без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Белгородской области от 30.07.2009, постановления Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.09.2009 и определений

Федерального арбитражного суда Центрального округа от 17.12.2009 и от 28.01.2010 гражданин Тарасов П.И. просит отменить их, ссылаясь на нарушение указанными судебными актами его прав и охраняемых законом интересов, а также единообразия в толковании и применении норм права.

В отзыве на заявление жилищная инспекция просит заявление гражданина Тарасова П.И. удовлетворить.

Управляющая компания «Благострой-С» в отзыве на заявление просит оставить названные судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлении присутствующего в заседании представителя участвующего в деле лица, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене, дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается имеющимися в материалах дела документами, предписанием жилищной инспекции управляющей компании «Благострой-С» указано на необходимость получить в специализированной организации, имеющей лицензию, заключение по образованию и развитию вертикальных трещин в стеновой панели (наружной) в общей комнате квартиры № 87 дома № 16 на улице Есенина и рекомендации по устранению деформаций. В акте жилищной инспекции от 09.06.2009 № 296 место выявленных повреждений описано иными словами – «в несущей конструкции стены».

Согласно пункту 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс, Кодекс) ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного жилого дома как здания являются общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

Оспариваемое предписание выдано жилищной инспекцией в отношении несущей внешней стены многоквартирного жилого дома,

следовательно, касается общего имущества собственников помещений в этом доме.

Однако в силу конструктивной особенности строительства таких домов его стены обладают не только наружной, но и внутренней поверхностью, являющейся стенами конкретных квартир, имеющих собственников.

В данном случае трещины выявлены в том месте несущей стены дома, которая одновременно является стеной квартиры № 87, о чем прямо указано в оспариваемом предписании.

Гражданин Тарасов П.И. – собственник этой квартиры, что подтверждено свидетельством о регистрации права от 16.05.2002 серия 31-АА № 246658.

Как следует из представленных документов, именно гражданин Тарасов П.И. обращался в жилищную инспекцию, на основании его заявлений этим контролирующим органом проводились проверки и неоднократно выдавались предписания управляющей компании «Благострой-С».

Оспариваемое предписание относительно восстановления надлежащего состояния наружной стены многоквартирного дома направлено в защиту имущественных интересов гражданина Тарасова П.И. и как сособственника общего имущества дома, и как собственника квартиры.

Результат рассмотрения судом спора между жилищной инспекцией и управляющей компанией «Благострой-С» непосредственно влияет на размер и условия несения гражданином Тарасовым П.И. бремени собственника по поддержанию этого имущества в надлежащем состоянии, затрагивает его жилищные условия и может отразиться на стоимости квартиры.

В соответствии со статьей 42 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица, не участвовавшие в деле, о правах и

обязанностях которых арбитражный суд принял судебный акт, вправе обжаловать этот судебный акт, а также оспорить его в порядке надзора по правилам, установленным Кодексом. Такие лица пользуются правами и несут обязанности лиц, участвующих в деле.

Следовательно, гражданин Тарасов П.И. имеет материальный интерес в исходе дела, он же инициировал действия жилищной инспекции, которая дала предписание в его защиту, указав в документе номер его квартиры. При названных обстоятельствах дело об оспаривании упомянутого предписания подлежало рассмотрению в суде с участием этого гражданина в качестве третьего лица на стороне жилищной инспекции.

У суда кассационной инстанции не имелось правовых оснований для возвращения кассационной жалобы гражданина Тарасова П.И. по мотиву принятия судебных актов по делу не о его правах и обязанностях.

Согласно пункту 4 части 4 статьи 270 и пункту 4 части 4 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации принятие судом решения, постановления о правах и обязанностях лиц, не привлеченных к участию в деле, является безусловным основанием к отмене этих судебных актов.

Кроме того, судами первой и апелляционной инстанций неверно истолкованы положения Жилищного кодекса об объеме и условиях выполнения управляющими компаниями на основании договоров с собственниками помещений в многоквартирных жилых домах функций по содержанию и ремонту общего имущества.

Исходя из пункта 1 статьи 161 Кодекса управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан и надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

В силу пункта 2 статьи 162 Кодекса по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по

заданию другой стороны (в данном случае – собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

В соответствии с пунктом 3 статьи 162 Жилищного кодекса в договоре управления многоквартирными жилыми домами в числе прочих условий должны быть предусмотрены состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок изменения такого перечня.

В силу статьи 39 Кодекса правила содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Пунктом 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме предусмотрено, что общее имущество дома должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем наряду с другими требованиями соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

Пунктами 16 и 17 Правил содержания определено, что при управлении многоквартирным домом посредством привлечения управляющей организации надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома обеспечивается собственниками путем заключения договора управления домом с такой организацией, определения на общем собрании перечня услуг и работ, условий их оказания и выполнения, а также размера финансирования.

Как следует из статьи 158 Жилищного кодекса, пунктов 28 и 31 Правил содержания, в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией бремя расходов на содержание общего имущества обязаны нести собственники помещений в этом многоквартирном доме, причем размер причитающейся с них платы определяется решением общего собрания собственников с учетом предложений управляющей организации.

В свою очередь, требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила эксплуатации), которые зарегистрированы в Министерстве юстиции Российской Федерации 15.10.2003 за № 5176, опубликованы в «Российской газете» от 23.10.2003 № 214 и являются обязательными для исполнения как собственниками помещений, так и управляющими организациями.

В названном документе перечислено, что именно должно включаться в содержание и техническое обслуживание дома, а также указаны параметры и условия, которым в целях безопасности людей и сохранности жилого дома в любом случае должны отвечать строительные конструкции этого дома независимо от желания собственников отдельных его помещений и включения ими соответствующих работ и услуг в договор с управляющей компанией.

Более того, после рассмотрения судом настоящего дела по существу заявленного требования принят Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», статьей 36 которого предусмотрено, что безопасность здания или сооружения в процессе эксплуатации должна обеспечиваться посредством технического обслуживания, периодических осмотров и контрольных



проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также посредством текущих ремонтов здания или сооружения.

На основании статьи 20 Жилищного кодекса полномочия и функции в сфере государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности осуществляют уполномоченные федеральные органы исполнительной власти.

Таким образом, государство, исходя из баланса частных и публичных интересов, в нормативном порядке определило уровень состояния жилых домов, который необходимо поддерживать за счет средств собственников силами управляющих компаний, и создало орган, компетентный контролировать соблюдение установленных требований, – государственную жилищную инспекцию, положение о которой утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 26.09.1994 № 1086 (с последующими изменениями и дополнениями).

Следовательно, системное толкование совокупности приведенных положений свидетельствует о том, что в статье 162 Жилищного кодекса имеются в виду лишь работы и услуги, оказываемые управляющей компанией сверх тех, которые в штатном режиме обеспечивают исполнение нормативных требований к содержанию и эксплуатации дома.

Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

Управляющие организации выступают в этих отношениях как специализированные коммерческие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами в качестве своей основной

предпринимательской деятельности. Поэтому определение в договоре должного размера оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт жилого дома с учетом его естественного износа является их предпринимательским риском. Если же выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме.

Между тем, рассматривая настоящее дело, суды исходили из противоположного толкования: пока общее собрание домовладельцев нужным количеством голосов не проголосует за необходимость какой-либо услуги и она не станет условием договора с соответствующим дополнительным финансированием за счет домовладельцев, управляющая компания такую услугу оказывать не обязана. При этом не было принято во внимание, что в данном случае между домовладельцами и управляющей компанией «Благострой-С» единого договора не имеется. Договоры заключались в единой стандартизированной форме между названной управляющей компанией и собственниками отдельных помещений по результатам заочного голосования общего собрания, в котором участвовали 104 из 253 домовладельцев (41 процент), из которых 86 человек, обладающих в совокупности 51,1 процента голосов, проголосовали за привлечение управляющей компании.

Суды также не учли, что согласно разделу II Правил эксплуатации техническое обслуживание здания включает комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии его элементов. В силу пункта 4.2.1.1 упомянутых Правил организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность), а также устранение по

мере выявления повреждения стен, не допуская дальнейшего развития повреждений. При этом на основании пункта 4.2.1.3 Правил деформация и осадка конструкций не допускаются, допустимая ширина раскрытия трещин в панелях составляет 0,3 мм, в стыках – 1 мм, а причины и методы ремонта устанавливает специализированная организация.

Таким образом, суды неверно определили объем, содержание и условия возникновения обязанностей управляющей компании по содержанию многоквартирного жилого дома.

При указанных обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, поэтому в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению при рассмотрении судами аналогичных дел.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

#### ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Белгородской области от 30.07.2009 по делу № А08-4962/2009-27, постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.09.2009 и определения Федерального арбитражного суда Центрального округа от 17.12.2009 и от 28.01.2010 по тому же делу отменить.

Дело направить в Арбитражный суд Белгородской области на новое рассмотрение.

Председательствующий

А.А. Иванов