



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 7677/11

Москва

22 ноября 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., Бациева В.В., Борисовой Е.Е., Витрянского В.В., 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 муниципального учреждения «Департамент жилищной политики и жилищно-коммунального хозяйства Альметьевского муниципального района Республики Татарстан» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Республики Татарстан от 27.09.2010 по делу № А65-11798/2010-СГЗ-14, постановления Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.12.2010 и

постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 23.03.2011 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – муниципального учреждения «Департамент жилищной политики и жилищно-коммунального хозяйства Альметьевского муниципального района Республики Татарстан» (третьего лица) – Верия О.В.;

от общества с ограниченной ответственностью «Комплект + сервис» (истца) – Парфенова А.А.;

от общества с ограниченной ответственностью «Лачын» (ответчика) – Сураева Н.С.

Заслушав и обсудив доклад судьи Горячевой Ю.Ю., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Комплект + сервис» (далее – общество «Комплект + сервис») обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Лачын» (далее – общество «Лачын») о признании права управления многоквартирными домами № 8 по улице Громовой, № 18 и № 20 по улице Энергетиков в городе Альметьевске (с учетом уточнения предмета иска и выделения судом требований к другим ответчикам в отдельные производства).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены муниципальное учреждение «Департамент жилищной политики и жилищно-коммунального хозяйства Альметьевского муниципального района Республики Татарстан» (далее – департамент) и муниципальное учреждение «Палата земельных и имущественных отношений Альметьевского муниципального района Республики Татарстан».

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 27.09.2010 иск удовлетворен.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.12.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 23.03.2011 оставил решение суда первой и постановление суда апелляционной инстанций без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора департамент просит их отменить, указывая на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права о способах защиты при нарушении гражданско-правовых обязательств, и вынести новый судебный акт об отказе в удовлетворении иска.

В отзыве на заявление общество «Комплект + сервис» просит оставить названные судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждено материалами дела, в соответствии с решениями общих собраний домовладельцев многоквартирных жилых домов № 8 по улице Громовой, № 18 и № 20 по улице Энергетиков в городе Альметьевске общество «Комплект + сервис» в конце 2006 года избрано управляющей компанией этих домов, заключило с домовладельцами типовые агентские договоры на управление, а в марте 2007 года получило дома в управление по актам приема-передачи.

Согласно условиям агентских договоров они заключались сроком на 5 лет и могли быть расторгнуты по соглашению сторон при заключении нового договора с управляющей компанией и ее ликвидации. Также договоры предусматривали возможность их одностороннего расторжения по инициативе каждой из сторон с предварительным уведомлением другой стороны за один месяц в случаях ненадлежащего исполнения управляющей компанией обязанностей и при достижении домом состояния, не пригодного для использования по назначению по обстоятельствам, за которые управляющая компания не отвечает.

В сентябре 2008 года домовладельцами этих же многоквартирных жилых домов на общих собраниях, проведенных в форме заочного голосования, выбрана иная управляющая компания – общество «Лачын».

О решении домовладельцев общество «Комплект + сервис» было уведомлено письмом департамента – органа, управляющего муниципальной собственностью в многоквартирных жилых домах, – от 09.10.2008 № 2349.

Названное письмо общество «Комплект + сервис» получило, что следует из его запроса от 07.11.2008 № 284, адресованного обществу «Лачын», о представлении последним документов, связанных со сменой управляющей компании.

Новая управляющая компания – общество «Лачын» – заключила договоры с домовладельцами и в конце 2008 года приступила к управлению жилыми домами.

С этого же момента общество «Комплект + сервис» прекратило выполнять функции управляющей компании спорных домов и перестало их обслуживать, что установлено судами, подтверждено самим обществом и иными участвующими в деле лицами.

Обращаясь в арбитражный суд в мае 2010 года, общество «Комплект + сервис» указало на то, что от права управления домами оно не отказывалось, а было незаконно отстранено по решениям общих

собраний домовладельцев, проведенных с нарушением установленного порядка, в связи с чем его договорные отношения с домовладельцами не прекратились.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции сослался на толкование норм жилищного законодательства, содержащееся в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.07.2010 № 1027/10. Суд отметил, что в документах, которыми оформлены собрания домовладельцев, отсутствует причина их проведения. Вопрос об отказе от услуг общества «Комплект + сервис» не был включен в повестку дня названных собраний и по существу не рассматривался. Выбор домовладельцами новой управляющей компании – общества «Лачын» – сам по себе не свидетельствует о прекращении отношений с прежней управляющей компанией – обществом «Комплект + сервис». При рассмотрении спора также не доказано нарушение прежней управляющей компанией условий договора, соблюдение домовладельцами порядка его расторжения и уведомления управляющей компании об отказе от ее услуг. Поэтому подписание в 2008 году между домовладельцами и новой управляющей компанией – обществом «Лачын» – договоров управления многоквартирными жилыми домами произведено без правовых оснований.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с оценкой обстоятельств, доводами и выводами суда первой инстанции.

Между тем судами не учтено следующее.

В соответствии со статьями 11, 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) нарушенное или оспариваемое гражданское право может быть защищено судом путем его признания.

Из положений указанных статей не усматривается каких-либо изъятий для прав, основанных на условиях гражданско-правовых договоров.

Как указало общество «Комплект + сервис», оно обратилось в суд за защитой права управления многоквартирным жилым домом. Однако закон такого права не содержит. Предусмотренное Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) наименование договора, подлежащего заключению собственниками жилых помещений и управляющей организацией, не влечет возникновения такого права вне соответствующих договорных отношений.

Условия всякого гражданско-правового договора порождают обязательственные отношения лишь между его сторонами и дают им право требовать исполнения друг от друга, но не от третьих лиц, которые не участвуют в этом договоре.

В силу пункта 3 статьи 308 Гражданского кодекса обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон.

Поэтому обязательство не порождает и основанных на договоре прав требования к лицам, не состоящим в этих обязательственных отношениях.

Соответствующая правовая позиция сформулирована в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 08.02.2011 № 13534/10.

Иск общества «Комплект + сервис» о признании за ним права управления конкретными многоквартирными домами был основан на договорах управления 2006 года, заключенных этим обществом с домовладельцами, которые и являлись второй стороной этих договоров. Однако к участию в деле в качестве ответчиков домовладельцы не были привлечены.

Общество «Лачын» не имеет с обществом «Комплект + сервис» договорных отношений.

Поскольку иск был предъявлен к ненадлежащему лицу, он не подлежал удовлетворению судами.

Кроме того, при рассмотрении дела судами не учтено, что сам по себе односторонний отказ домовладельцев от исполнения договора с

управляющей организацией (расторжение договора) ни Жилищному кодексу, ни Гражданскому кодексу не противоречит.

Статья 161 Жилищного кодекса предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме право выбрать один из трех названных в ней способов управления жилым домом: непосредственное управление, управление товариществом собственников жилья или специализированным потребительским кооперативом, управление управляющей организацией, и не ограничивает в возможности сменить ранее избранный способ управления домом на иной из допустимых по закону.

Пункт 2 статьи 162 Жилищного кодекса определяет содержание обязанностей управляющей организации как услуги и работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома, оказание коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в доме, осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления домом.

Пункт 8 статьи 162 Жилищного кодекса указывает на возможность изменения или расторжения договора управления многоквартирным домом в порядке, установленном гражданским законодательством.

Гражданское законодательство допускает одностороннее изменение и расторжение договора, если это предусмотрено Гражданским кодексом, иными законами или договором (статья 450 Гражданского кодекса).

Пункт 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса, измененный Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в новой редакции позволяет собственникам помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом не только в случае, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, но и в случае принятия ими решения о выборе иной

управляющей организации или изменении способа управления данным домом.

Таким образом, анализ совокупности норм законодательства с учетом характера и субъектного состава участников правоотношений не свидетельствует о том, что, выбрав единожды способ управления домом и конкретную управляющую организацию, домовладельцы лишаются возможности изменить этот способ управления домом и управляющую организацию иначе как по суду и только в случае подтверждения нарушений со стороны управляющей организации.

Правовая конструкция указанного договора не позволяет усмотреть в нем наличия таких особенностей, которые позволяли бы ущемить жилищные права домовладельцев как потребителей услуг управляющих организаций по сравнению с положением тех же лиц, выступающих потребителями аналогичных услуг при иной форме управления домом.

При одностороннем расторжении домовладельцами договора управления домом с управляющей организацией обязательства сторон прекращаются (пункт 2 статьи 453 Гражданского кодекса).

При названных обстоятельствах решение суда первой инстанции и постановления судов апелляционной и кассационной инстанций согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса

Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 27.09.2010 по делу № А65-11798/2010-СГЗ-14, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.12.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 23.03.2011 по тому же делу отменить.

Обществу с ограниченной ответственностью «Комплект + сервис» в удовлетворении иска о признании права управления многоквартирными домами № 8 по улице Громовой, № 18 и № 20 по улице Энергетиков в городе Альметьевске отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов