



## ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 1027/10

Москва

15 июля 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Борисовой Е.Е., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Жилищное ремонтно-эксплуатационное предприятие-4» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Владимирской области от 28.05.2009 по делу № А11-10018/2008, постановления Первого арбитражного апелляционного суда от 31.08.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 26.10.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Жилищное ремонтно-эксплуатационное предприятие-4» (ответчика) – Зайцев А.И., Трутнева М.Ю., Чемоданова Т.В.;

от общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МДС» (истца) – Доронин С.А.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МДС» (далее – компания) обратилось в Арбитражный суд Владимирской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Жилищное ремонтно-эксплуатационное предприятие-4» (далее – общество) о понуждении передать техническую документацию на жилой дом, расположенный по адресу: г. Владимир, ул. Верхняя Дуброва, д. 25.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Владимира и муниципальное унитарное предприятие «Жилищное ремонтно-эксплуатационное предприятие № 4».

Решением Арбитражного суда Владимирской области от 28.05.2009 иск компании удовлетворен частично: на общество возложена обязанность передать технический паспорт многоквартирного жилого дома, а также паспорт его готовности в зимних условиях; в удовлетворении требования об обязанности передать иную техническую документацию, указанную в исковом заявлении, отказано в связи с её отсутствием у ответчика.

Постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 31.08.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 26.10.2009 названные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции, постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций общество просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права.

В отзыве на заявление компания просит оставить оспариваемые 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 усматривается из материалов дела, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома (далее – собственники помещений) от 30.11.2007 № 1 с обществом был заключен договор от 30.11.2007 № 2/2 на оказание услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, расположенного по упомянутому адресу (далее – договор от 30.11.2007 № 2/2).

В апреле 2008 года собственниками помещений проведено общее собрание в форме заочного голосования со следующей повесткой: о принятии решения о выборе способа управления многоквартирным жилым домом, об утверждении существенных условий договора управления многоквартирным жилым домом.

Согласно протоколу собрания от 25.04.2008, в котором отражены результаты проведенного голосования, собственниками помещений

принято решение о передаче компании функций по управлению домом, а также утверждены существенные условия заключаемого с ней договора управления многоквартирным домом.

Письмом от 31.07.2008 № 6 компания уведомила общество о решении, принятом общим собранием собственников помещений, потребовав от него передачи технической документации, необходимой для выполнения функций управляющей организации.

Письмом от 04.09.2008 № 488/01-03 общество отказалось передать имеющуюся у него документацию, сославшись на то, что компания не является стороной договора от 30.11.2007 № 2/2, а потому не вправе заявлять о прекращении его действия.

Уклонение общества от совершения действий по передаче технической документации послужило поводом для обращения компании в арбитражный суд с настоящим иском в соответствии с положениями части 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс).

Возражая против иска, общество указало: заключенный с ним договор на управление жилым домом от 30.11.2007 № 2/2 не был в установленном порядке расторгнут, а общее собрание собственников помещений проведено с существенным нарушением статей 45 – 48 Жилищного кодекса, следовательно, принятые на нем решения не имеют юридической силы.

Частично удовлетворяя заявленное требование, суд первой инстанции исходил из того, что собственники помещений вправе в любое время отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом при условии возмещения управляющей организации понесенных расходов.

Поскольку собственниками помещений принято решение о смене управляющей организации, о чем общество было извещено, суд первой

инстанции пришел к выводу о прекращении действия договора от 30.11.2007 № 2/2. Учитывая, что ответчик утратил статус управляющей организации по причине расторжения соответствующего договора, суд удовлетворил исковое требование о передаче имеющейся у него в наличии технической документации.

Суды апелляционной и кассационной инстанций поддержали позицию суда первой инстанции.

Между тем выводы судов трех инстанций о наличии оснований для удовлетворения заявленного требования не соответствуют действующему законодательству.

Согласно части 2 статьи 162 Жилищного кодекса по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Частью 8 данной статьи предусмотрено, что изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Системное толкование норм гражданского и жилищного законодательства позволяет сделать вывод о том, что договор управления многоквартирным домом по своей правовой природе является особым

видом договора, в отношении которого действует специальный режим правового регулирования.

Такой договор может быть прекращен в одностороннем порядке по инициативе собственников помещений по основаниям, установленным законом, а именно частями 8.1 и 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса, а также в случаях, определенных соглашением сторон.

В силу части 8.1 статьи 162 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 статьи 161 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 этой же статьи 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.

Применительно к части 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса право на односторонний отказ от исполнения договора управления жилым домом возникает у собственников помещений лишь при условии неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией принятого на себя обязательства.

Однако из имеющегося в материалах дела протокола общего собрания собственников помещений от 25.04.2008 следует, что вопрос об отказе от услуг ответчика по управлению жилым домом не был включен в

повестку дня и собранием по существу не рассматривался. Протокол, отражающий результаты голосования по вопросу передачи функций управления многоквартирным домом истцу, сам по себе не свидетельствует о том, что собственниками помещений принято решение об отказе от исполнения договора от 30.11.2007 № 2/2 с прежней управляющей организацией.

Кроме того, в ходе рассмотрения заявленного требования истец не доказал, что ответчиком допущены нарушения условия упомянутого договора, которые в соответствии с частью 8.2 Жилищного кодекса дают собственникам помещений право отказаться на общем собрании от исполнения такого договора. Возможность отказа от исполнения договора от 30.11.2007 № 2/2 без указания причин самим этим договором также не предусмотрена.

Поскольку договорные правоотношения по управлению жилым домом возникли между собственниками помещений и ответчиком, заявление об отказе от исполнения соответствующего договора по основанию, установленному частью 8.2 Жилищного кодекса, могло быть сделано только собственниками помещений как стороной такого договора.

Однако по результатам рассмотрения спора судами было установлено, что уведомление о расторжении договора от 30.11.2007 № 2/2 направлено обществу самой компанией, а не лицом, специально уполномоченным на то собранием собственников помещений.

При названных обстоятельствах порядок расторжения заключенного с обществом договора, который предусмотрен нормами жилищного и гражданского законодательства, собственниками помещений соблюден не был.

Таким образом, при отсутствии оснований для прекращения договора управления многоквартирным домом от 30.11.2007 № 2/2 выводы судов о возникновении у ответчика обязанности передать компании

техническую документацию нельзя признать соответствующими нормам материального права.

Поскольку суды установили фактические обстоятельства, имеющие значение для данного спора, на основании полного и всестороннего исследования имеющихся в деле доказательств, но неправильно применили нормы права, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации считает возможным отменить обжалуемые судебные акты на основании пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и отказать в удовлетворении заявленного требования.

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

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 Владимирской области от 28.05.2009 по делу № А11-10018/2008, постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 31.08.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 26.10.2009 по тому же делу отменить.

В удовлетворении требования общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МДС» о понуждении общества с ограниченной ответственностью «Жилищное ремонтно-



эксплуатационное предприятие-4» передать техническую документацию на жилой дом, расположенный по адресу: г. Владимир, ул. Верхняя Дуброва, д. 25, отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов