



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 2345/10

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 товарищества собственников жилья «Рождественский» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 01.04.2009 по делу № А56-3507/2008 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 14.01.2010 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – товарищества собственников жилья «Рождественский» (истца) – Минин П.Ю.;

от общества с ограниченной ответственностью «Йорк девелопмент

групп» (ответчика) – Бутроменко Н.И., Яковлева Ю.А.

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

Товарищество собственников жилья «Рождественский» (далее – товарищество) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Стройцентр» (далее – общество «Стройцентр»), закрытому акционерному обществу «Петербургстрой-Сканска» (далее – общество «Петербургстрой-Сканска»), открытому акционерному обществу «Ленэнерго» (далее – общество «Ленэнерго»), обществу с ограниченной ответственностью «Йорк девелопмент групп» (далее – общество «Йорк») об обязанности присоединить к электрическим сетям по постоянной схеме энергоснабжения жилой дом, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, ул. 8-я Советская, д. 37 – 39 (далее – жилой дом).

До принятия решения по делу истец отказался от требований, предъявленных к обществам «Стройцентр» и «Петербургстрой-Сканска», а также подписал мировое соглашение с обществом «Ленэнерго».

С учетом уточнения исковых требований к обществу «Йорк» истец просил суд обязать его:

передать товариществу в трехмесячный срок согласованную в установленном порядке с открытым акционерным обществом «Петербургская сбытовая компания» проектную документацию электроснабжения указанного жилого дома;

передать товариществу в трехмесячный срок акт допуска к эксплуатации всех электроустановок названного жилого дома, выданный Межрегиональным территориальным управлением по экологическому, технологическому и атомному надзору по Северо-Западному федеральному округу;

передать в собственность товариществу в трехмесячный срок по акту приема-передачи электрооборудование, смонтированное в главном распределительном щите, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, ул. 8-я Советская, д. 37–39;

передать товариществу в трехмесячный срок проектную документацию на кабельные линии 0,4 кВ от трансформаторной подстанции закрытого акционерного общества «Мегаполис» до указанного главного распределительного щита;

передать в собственность на баланс товариществу согласованные в установленном законом порядке и допущенные к эксплуатации кабельные линии 0,4 кВ от трансформаторной подстанции ЗАО «Мегаполис» до упомянутого главного распределительного щита;

в шестимесячный срок подготовить и передать товариществу пакет документов, необходимых для заключения договора с ОАО «Петербургская сбытовая компания» на постоянное электроснабжение жилого дома, в том числе акт разграничения электрических сетей и электроустановок жилого дома, разрешение Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга на ввод объекта в эксплуатацию, информацию о планируемом энергопотреблении ежемесячно каждому потребителю.

Протокольным определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 24.03.2009 ходатайство об утверждении мирового соглашения оставлено без удовлетворения.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 01.04.2009 в иске к обществу «Йорк» и обществу «Ленэнерго» отказано. В части требований, предъявленных к обществам «Стройцентр» и «Петербургстрой-Сканска», производство по делу прекращено в связи с отказом истца от требований к ним.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.10.2009 решение суда первой инстанции изменено в части

требований к обществу «Йорк»: суд обязал это общество выполнить действия, указанные истцом в уточненном иске.

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 14.01.2010 постановлением суда апелляционной инстанции отменил, решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции и постановления суда кассационной инстанции товарищество просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права. Заявитель считает, что общество «Йорк», являющееся правопреемником прав и обязанностей инвестора и заказчика строительства многоквартирного дома, обязано передать на баланс эксплуатирующих организаций сети, обеспечив подачу на построенный объект в постоянном режиме электроэнергии, тепла и воды, а также передать исполнительную и техническую документацию. В обоснование обращения в суд с заявленным требованием он указал на неисполнение ответчиком своих обязанностей, что создает препятствия в управлении домом и нарушает права собственников квартир.

Комитет по строительству Санкт-Петербурга в отзыве, представленном на заявление, поддержал доводы товарищества.

В отзыве на заявление общество «Йорк» просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела, распоряжением администрации Санкт-Петербурга от 02.04.2001 № 9-ра открытому акционерному обществу «Петербургстрой» (в настоящее время – общество «Петербургстрой-Сканска») разрешено завершить строительство принадлежащего ему не завершенного строительством объекта – жилого дома со встроенными помещениями по адресу: Санкт-Петербург, ул. 8-я Советская, д. 37 – 39.

Впоследствии общество «Петербургстрой-Сканска» (застройщик) и общество «Стройцентр» (инвестор) заключили договор от 10.07.2001 № 04/01-57 генерального инвестирования строительства указанного жилого дома (далее – договор).

В соответствии с пунктом 1.1 договора застройщик, являясь собственником объекта незавершенного строительства, передал инвестору все права и обязанности заказчика по проектированию и строительству объекта, а инвестор принял обязательства осуществить инвестирование строительства жилого дома в размере 100 процентов с получением по окончании строительства результата инвестирования – всех расположенных в доме жилых и нежилых помещений.

Пунктом 3.14 договора предусмотрена обязанность инвестора обеспечить на основании действующего в Санкт-Петербурге порядка передачу соответствующих сетей на баланс эксплуатирующих организаций и подачу на построенный объект в постоянном режиме электроэнергии, тепла и воды.

Соглашением о перемене лиц в обязательстве от 27.06.2002 № 01 общество «Стройцентр» передало в полном объеме права и обязанности инвестора, предусмотренные договором, обществу с ограниченной ответственностью «Стройцентр-Инвест» (в настоящее время – общество «Йорк»).

Жилой дом 02.07.2004 принят государственной приемочной комиссией. Для управления и эксплуатации домом было создано

товарищество собственников жилья «Рождественский», о чем 16.02.2004 внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц. По акту от 07.07.2004 жилой дом обществом «Петербургстрой-Сканска» передан обществу «Йорк».

Обращаясь с иском по настоящему делу, товарищество указало, что общество «Йорк», являясь инвестором-заказчиком жилого дома, не обеспечило подключения дома к электросети по постоянной схеме, в результате чего товарищество оплачивает потребленную жильцами дома электроэнергию по промышленным тарифам и несет в связи с этим повышенные расходы. Более того, названные истцом обстоятельства препятствуют товариществу в осуществлении надлежащей эксплуатации дома.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что поскольку товарищество не является стороной договора инвестирования, оно не вправе в силу статей 307, 309 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) требовать исполнения предусмотренных этим договором обязательств. Общество «Йорк» также не участвовало в передаче дома в эксплуатацию как заказчик его строительства и в связи с этим не является обязанным лицом по заявленному иску.

Отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя исковые требования, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что в силу действующих в Санкт-Петербурге на дату госприемки дома Территориальных строительных норм построенный объект должен быть обеспечен энергоресурсами, переведенными на постоянные источники инженерно-технического обеспечения, с передачей наружных сетей соответствующим эксплуатирующим организациям.

Отменяя постановление суда апелляционной инстанции, суд кассационной инстанции поддержал выводы суда первой инстанции.

Между тем судами при рассмотрении дела не принято во внимание следующее.

Не признавая за товариществом права требовать от общества «Йорк» исполнения указанных обязательств, суды первой и кассационной инстанций исходили только из того, что истец не является стороной договора инвестирования. Однако этот вывод сделан судами без учета интересов собственников квартир жилого дома, заинтересованных в надлежащей передаче дома в эксплуатацию по завершению строительства, права которых нарушаются бездействием ответственных за это лиц и в интересах которых товарищество обратилось с настоящим иском.

В соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования этим имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Согласно части 1 статьи 135 Жилищного кодекса товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в таком доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

На товарищество собственников жилья в соответствии со статьей 137 Жилищного кодекса в интересах его членов возложено заключение договоров о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об оказании коммунальных услуг и прочих договоров.

Согласно пункту 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства

Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила), общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

При этом пунктом 24 Правил предусмотрен перечень документации о составе и состоянии общего имущества, а пунктом 25 – обязанность застройщика, осуществившего строительство, капитальный ремонт или реконструкцию многоквартирного дома, передать в течение одного месяца после получения разрешения на введение объекта в эксплуатацию экземпляры инструкции по эксплуатации многоквартирного дома.

В целях подготовки дома к эксплуатации в соответствии с пунктом 10.1 действовавших с 2003 года на территории Санкт-Петербурга Территориальных строительных норм Санкт-Петербурга «Приемка и ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов недвижимости» (ТСН 12-316-2002), утвержденных распоряжением администрации Санкт-Петербурга от 23.12.2002 № 2667-ра, заказчик (застройщик) обязан выполнить перевод объектов на постоянные источники инженерно-технического обеспечения и передать на обслуживание сети инженерно-технического обеспечения эксплуатирующим организациям. Оформление договоров с организациями жилищно-коммунального хозяйства осуществляется собственниками помещений, товариществами собственников жилья, управляющими компаниями по поручению собственников или заказчиков (застройщиков).

Согласно пункту 1.3.1 Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей, утвержденных приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 13.01.2003 № 6, новые или реконструированные электроустановки и пусковые комплексы должны быть приняты в эксплуатацию в порядке, изложенном в этих Правилах и других нормативных документах. До начала монтажа или реконструкции электроустановок согласно пункту 1.3.2 указанных Правил необходимо получить технические условия в энергоснабжающей организации; выполнить проектную документацию; согласовать проектную документацию с энергоснабжающей организацией, выдавшей технические условия, и органом государственного энергетического надзора. Подача напряжения на электроустановки в соответствии с пунктом 1.3.11 данных Правил производится только после получения разрешения от органов госэнергонадзора и на основании договора на электроснабжение, заключенного между потребителем и энергоснабжающей организацией.

Согласно письму ОАО «Петербургская сбытовая компания» от 23.09.2009 электроснабжение жилого дома осуществляется при отсутствии договора, для заключения которого должны быть представлены необходимые документы: акт о технологическом присоединении к существующим электрическим сетям, акт разграничения электрических сетей и электроустановок объекта, разрешение на допуск электроустановок.

В соответствии со статьей 138 Жилищного кодекса товарищество собственников жилья обязано обеспечивать выполнение требований указанного Кодекса, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества; обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме; обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения

общей собственностью; принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому, а также представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Таким образом, требования товарищества, заявившего иск по настоящему делу в интересах собственников квартир жилого дома в целях надлежащего управления комплексом недвижимого имущества многоквартирного дома, обеспечения эксплуатации этого комплекса, создания тем самым благоприятных и безопасных условий для проживания граждан, в соответствии с указанными положениями закона подлежали рассмотрению судами по существу.

В силу изложенного вывод судов первой и кассационной инстанций о том, что товарищество не может обращаться в суд с требованиями, заявленными по настоящему иску, не может быть признан обоснованным.

Вместе с тем этот вывод не повлиял на результат рассмотрения спора по существу, поскольку при приемке законченного строительством дома его заказчиком (застройщиком) выступало общество «Петербургстрой-Сканска», осуществлявшее фактически указанные функции. Общество «Йорк» приняло многоквартирный дом от общества «Петербургстрой-Сканска» после его ввода в эксплуатацию.

Учитывая названные обстоятельства, оснований для удовлетворения иска, заявленного к обществу «Йорк», не имеется, и оспариваемые судебные акты подлежат оставлению без изменения.

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 1 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 01.04.2009 по делу № А56-3507/2008 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 14.01.2010 по тому же делу оставить без изменения.

Заявление товарищества собственников жилья «Рождественский» оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов