



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 59-В12-5

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

5 июня 2012 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Гетман Е.С. и Момотова В.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Безруковой Л. [REDACTED] к ООО «Жил-Комфорт-4» о признании договора управления многоквартирным домом расторгнутым по надзорной жалобе представителя ООО «Домуправление 8» Маршиновой В. [REDACTED] Е. [REDACTED] на определение судебной коллегии по гражданским делам Амурского областного суда от 5 октября 2011 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Безрукова Л.В. обратилась к ООО «Жил-Комфорт-4» с иском о признании расторгнутым договора управления многоквартирным домом № [REDACTED] по ул. [REDACTED] области, заключённого 22 декабря 2010 г. между ООО «Жил-Комфорт-4» и собственниками помещений в данном многоквартирном доме, указав, что в период с 17 января 2011 г. по 14 февраля 2011 г. проведено общее собрание собственников многоквартирного дома в форме заочного голосования, принято решение о смене способа управления многоквартирным домом и расторжении договора управления с ООО «Жил-Комфорт-4» с 01 марта 2011 г., выборе обслуживающей организации ООО «Домуправление 8».

Представитель третьего лица ООО «Домоуправление 8», не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, исковые требования поддержал.

Представитель ответчика иск не признал.

Решением Благовещенского городского суда Амурской области от 08 июля 2011 г. иск удовлетворён.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Амурского областного суда от 05 октября 2011 г. указанное решение суда отменено, принято новое решение, которым Безруковой Л.В. в удовлетворении иска отказано.

В надзорной жалобе, поданной 14 декабря 2011 г., заявитель ставит вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены определения судебной коллегии по гражданским делам Амурского областного суда от 5 октября 2011 г. и оставления в силе решения Благовещенского городского суда Амурской области от 8 июля 2011 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 2 мая 2012 г. надзорная жалоба с истребованным делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в надзорной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены обжалуемого судебного постановления.

Согласно статье 2 Федерального закона от 9 декабря 2010 г. №353-ФЗ «О внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» надзорные жалобы и представления прокурора, не рассмотренные на день вступления в силу указанного Федерального закона (1 января 2012 г.), рассматриваются по правилам, действовавшим на день их подачи в суд соответствующей инстанции.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Такие нарушения норм материального права были допущены судом кассационной инстанции.

Разрешая спор по существу и удовлетворяя требования Безруковой Л.В., суд первой инстанции исходил из того, что собственники помещений в многоквартирном доме вправе изменить способ управления многоквартирным домом и расторгнуть в связи с этим договор с ООО «Жил-Комфорт-4» в любое время на основании решения общего собрания.

С данным выводом судебная коллегия по гражданским делам Амурского областного суда не согласилась, указав, что 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 (часть 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации). При этом суд кассационной инстанции указал, что содержание протокола не свидетельствует о том, что вопрос об отказе от услуг ответчика по управлению жилым домом по причине неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей компанией принятых на себя обязательств был включен в повестку дня.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда не может согласиться с выводом суда кассационной инстанции по следующим основаниям.

Как установлено судом, 22 декабря 2010 г. ООО «Жил-Комфорт-4» (управляющая организация) и собственники помещений в многоквартирном доме № [] по ул. [] области (собственники) заключили на один год договор управления многоквартирным домом, по условиям которого управляющая организация по заданию собственников в течение всего срока действия договора за плату обязалась оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирных домах, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (пункт 3.1).

14 февраля 2011 г. состоялось общее собрание собственников указанного многоквартирного дома, на котором, в частности, приняты решения изменить способ управления многоквартирным домом, избрать непосредственное управление в качестве способа управления многоквартирным домом, расторгнуть с 1 марта 2011 г. договор с ООО «Жил-Комфорт-4» от 22 декабря 2010 г., избрать в качестве организации, осуществляющей работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, ООО «Домуправление 8».

Во исполнение решения собрания 14 февраля 2011 г. между ООО «Домуправление 8» (исполнитель) и собственниками помещений в названном доме (заказчик) заключён договор, по которому исполнитель обязуется по заданию заказчика оказывать услуги и выполнять утвержденные заказчиком работы по содержанию и выполнению текущего ремонта общего имущества собственников многоквартирного дома № [] по ул. [].

18 февраля 2011 г. от уполномоченного представителя собственников помещений в указанном многоквартирном доме в адрес руководителя ООО «Жил-Комфорт-4» поступило уведомление о принятом 14 февраля 2011 г. на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решении об изменении способа управления многоквартирным домом и расторжении в связи с этим с 1 марта 2011 г. договора с ООО «Жил-Комфорт-4» управления многоквартирным домом.

Согласно части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме (часть 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Как следует из содержания данных норм, право выбора способа управления многоквартирным домом принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме, которые могут изменить выбранный способ в любое время.

Изменение способа управления многоквартирным домом является основанием для прекращения ранее заключенного договора управления таким домом с управляющей организацией.

При этом закон не связывает право собственников помещений на изменение способа управления многоквартирным домом со сроками действия ранее заключенного договора управления многоквартирным домом управляющей организацией или обстоятельствами ненадлежащего исполнения условий такого договора управляющей организацией, и не препятствует собственникам помещений в многоквартирном доме после выбора такого способа управления, как непосредственное управление, заключать с иными организациями договоры на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (часть 2.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Приведённое толкование положений части 2 и 3 статьи 161 Гражданского кодекса Российской Федерации не противоречит общим правилам расторжения договора, предусмотренным пунктом 3 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации, устанавливающим, что в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

Иное означало бы одновременное существование двух способов управления одним и тем же многоквартирным домом, что противоречило бы положениям статьи 161 (часть 2) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Это судом кассационной инстанции учтено не было.

Ссылка суда кассационной инстанции на статью 162 (часть 8.2) Жилищного кодекса Российской Федерации, положенную в обоснование отказа в удовлетворении заявленных требований, является неправомерной.

Согласно указанной норме Жилищного кодекса Российской Федерации 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, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Таким образом, применительно к части 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации право на односторонний отказ от исполнения договора управления жилым домом действительно возникает у собственников помещений при условии неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией принятого на себя обязательства.

Между тем необходимо учитывать, что положения части 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации при разрешении судами дел о прекращении договоров на управление многоквартирным домом подлежат применению только в том случае, когда имеет место односторонний отказ собственников помещений от договора управления многоквартирным домом в рамках одного и того же ранее выбранного способа управления многоквартирным домом – управления управляющей организацией и такой отказ связан с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий договора, а не со сменой способа управления многоквартирным домом.

Однако в данном деле собственники помещений отказались от выбранного ранее способа управления многоквартирным домом и изменили его.

При таких обстоятельствах применение к возникшим отношениям правил, установленных частью 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, означает непредусмотренное законом ограничение прав собственников помещений в многоквартирном доме на изменение способа управления многоквартирным домом.

Таким образом, судом второй инстанции допущено существенное нарушение норм материального права, связанное с их ошибочным толкованием и применением, названные нарушения повлияли на исход дела, в связи с чем определение судебной коллегии по гражданским делам Амурского областного суда от 5 октября 2011 г. подлежит отмене.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

определение судебной коллегии по гражданским делам Амурского областного суда от 5 октября 2011 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд кассационной инстанции.

Председательствующий



Судьи

