



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 11333/10

Москва

22 марта 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., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Борисовой Е.Е., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Завьяловой Т.В., Исайчева В.Н., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление государственного унитарного предприятия «Управляющая компания «Преображенское» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 12.10.2009 по делу № А40-16297/09-6-189, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 03.02.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 21.04.2010 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – государственного унитарного предприятия «Управляющая компания «Преображенское» (ответчика) – Муратов В.Г., Панина М.Е.;

от общества с ограниченной ответственностью «Фирма «Квадро-Трейд» (истца) – Аландаренко А.В., Ермакова А.Р.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Квадро-Трейд» (далее – фирма «Квадро-Трейд», фирма) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к государственному унитарному предприятию «Управляющая компания «Преображенское» (далее – предприятие «Преображенское», предприятие) об обязанности заключить договоры управления в отношении принадлежащих фирме на праве собственности нежилых помещений в многоквартирных домах, находящихся по адресам: Москва, ул. Просторная, д. 8 и ул. Хромова, д. 7/1, корп. 1, на условиях, предусмотренных проектами договоров, приложенных к исковому заявлению.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 12.10.2009 иск удовлетворен.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 03.02.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 21.04.2010 названные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции и постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций предприятие «Преображенское» просит их отменить в части удовлетворения искового требования в отношении помещений, расположенных по адресу: Москва, ул. Хромова, д. 7/1, корп. 1, ссылаясь

на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права. Заявитель указал, что управление названным домом осуществляется жилищно-строительным кооперативом «Углич» (далее – кооператив «Углич», кооператив), последующее заключение между предприятием и кооперативом договора на оказание услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома не влечет изменения способа управления этим домом. Предприятие полагает, что поскольку в силу вышеизложенного оно по смыслу статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) не может являться управляющей организацией, у него не имеется обязанности заключить договор с фирмой как с собственником помещений в данном доме.

В отзывах на заявление фирма «Квадро-Трейд» и кооператив «Углич» просят 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 обжалуемые судебные акты подлежат частичной отмене по следующим основаниям.

Фирма «Квадро-Трейд» является собственником нежилых помещений площадью 1 150, 6 кв. метра и 746, 6 кв. метра, расположенных в многоквартирных жилых домах, находящихся по адресам: Москва, ул. Просторная, д. 8 и ул. Хромова, д. 7/1, корп. 1, что подтверждается свидетельствами о праве собственности.

Собственники помещений многоквартирного дома № 8 по улице Просторной на собрании 27.11.2006 выбрали способ управления домом управляющей организацией – предприятием «Преображенское». Управление многоквартирным домом № 7/1, корп. 1 по улице Хромова осуществляется кооперативом «Углич».

Суды установили, что кооператив «Углич» (заказчик) заключил с предприятием «Преображенское» (исполнителем) договор от 09.01.2008 № 13-ЖСК на оказание услуг по содержанию, текущему ремонту и участию в управлении многоквартирным домом (далее – договор от 09.01.2008, договор). По условиям указанного договора исполнитель обязуется оказывать заказчику услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников жилых помещений этого дома по ставкам, определенным правительством Москвы, а также заключать и сопровождать договоры от своего имени, но за счет заказчика на предоставление отдельных коммунальных услуг, совершать иные юридические действия по обеспечению частичного управления многоквартирным домом в объеме и по составу, предусмотренным договором (пункт 1.1 договора). Заказчик обязуется ежемесячно производить платежи за содержание, текущий ремонт жилищного фонда и предоставление коммунальных услуг на расчетный счет исполнителя (подпункт 2.2.1 договора).

В письме от 15.04.2008 фирма «Квадро-Трейд» выразила готовность заключить с предприятием «Преображенское» договоры на оказание эксплуатационных услуг по содержанию нежилых помещений, расположенных в доме № 8 по улице Просторной и доме № 7/1, корп. 1 по улице Хромова, и предложила предприятию представить для рассмотрения и подписания проекты этих договоров.

Предприятие письмом от 06.08.2008 сообщило фирме о наличии разногласий по условиям договора и предложило их согласовать.

Поскольку стороны не преодолели имеющихся у них разногласий по условиям договоров на оказание услуг по содержанию упомянутых нежилых помещений, фирма «Квадро-Трейд» обратилась в арбитражный суд с настоящим иском.

Возражая против заявленного требования, предприятие «Преображенское» указывало на то, что в доме № 7/1, корп. 1 по улице

Хромова собственниками помещений выбран способ управления домом жилищно-строительным кооперативом (кооперативом «Углич»), который по условиям заключенного с ним договора от 09.01.2008 принял на себя обязанность самостоятельно обеспечить заключение с собственниками помещений, не являющихся его членами, соглашений о совместном владении домом, долевом участии в расходах по его содержанию (подпункт 2.2.8 договора).

В отношении требования об обязанности заключить договор на управление нежилыми помещениями в доме № 8 по улице Просторной предприятие по существу не возражало, ссылаясь лишь на разногласия по отдельным условиям проекта договора.

Удовлетворяя требование о понуждении ответчика заключить с истцом договоры на управление нежилыми помещениями в указанных жилых домах, суд первой инстанции исходил из того, что предприятие «Преображенское» является управляющей организацией, созданной специально в целях оказания услуг по управлению данными домами.

При этом суд не согласился с доводами предприятия о том, что оно не наделено полномочиями управляющей организации в отношении имущества дома № 7/1, корп. 1 по улице Хромова, в связи с чем у него не имеется обязанности по заключению договора с фирмой в отношении этого дома. Суд, учитывая, что между предприятием «Преображенское» и кооперативом «Углич» был заключен договор на оказание услуг по содержанию, текущему ремонту и участию в управлении данным многоквартирным домом, пришел к противоположному выводу о возможности в таком случае одновременного управления имуществом дома как кооперативом, так и предприятием.

Суды апелляционной и кассационной инстанций поддержали позицию суда первой инстанции.

Между тем суды при рассмотрении искового требования в отношении нежилых помещений, расположенных в доме № 7/1, корп. 1 по улице Хромова, не учли следующего.

Как было установлено судами, управление указанным домом осуществлялось жилищным кооперативом «Углич».

В силу части 1 статьи 110 Жилищного кодекса жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

В соответствии с частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управление управляющей организацией.

При этом согласно части 3 названной статьи способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Анализ положений раздела V Жилищного кодекса, который посвящен жилищным и жилищно-строительным кооперативам, указывает на то, что наличие в многоквартирном доме жилищно-строительного кооператива исключает существование иного способа управления этим домом до принятия собственниками помещений решения о его смене в установленном законом порядке.

Доказательств, свидетельствующих о принятии собственниками помещений в доме № 7/1, корп. 1 по улице Хромова решения о смене способа управления указанным домом жилищно-строительным кооперативом (кооперативом «Углич») на управление управляющей организацией (предприятием «Преображенское») в материалах дела не имеется.

В силу 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 доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Поскольку в соответствии со статьей 110 Жилищного кодекса целью создания жилищного или жилищно-строительного кооператива является также управление многоквартирным домом, а в соответствии с частью 2 статьи 161 Кодекса управление жилищно-строительным кооперативом является самостоятельным способом управления многоквартирным домом, предусмотренная частью 2 статьи 162 Кодекса возможность заключения таким кооперативом договора на управление домом со специализированной управляющей организацией не противоречит этим нормам и не изменяет положения о существовании лишь одного способа управления многоквартирным домом.

Заключение предусмотренного частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса договора управления многоквартирным домом лицами,

перечисленными в этой статье (в том числе органами управления жилищного кооператива), не только не прекращает их обязанности перед собственниками помещений в таком доме по управлению жилыми и нежилыми помещениями дома в целях удовлетворения потребностей в этом данных лиц, но и предполагает возникновение новой обязанности – контролировать выполнение договорных обязательств управляющей организацией как исполнителем оказываемых услуг.

Таким образом, вывод судов трех инстанций о возможности одновременного управления многоквартирным домом как кооперативом «Углич», так и предприятием «Преображенское» является не соответствующим закону и в связи с этим не может быть положен в обоснование удовлетворения заявленного требования в отношении помещений, находящихся в доме № 7/1, корп. 1 по улице Хромова.

Суды также не приняли во внимание то обстоятельство, что Жилищный кодекс, учитывая ситуацию, когда не все собственники помещений многоквартирного дома являются членами товарищества или жилищного кооператива, предусмотрел определенный порядок их взаимоотношений.

Согласно части 1 статьи 158 Жилищного кодекса собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в таком доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В соответствии с частью 6 статьи 155 Жилищного кодекса не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату

за жилое помещение и коммунальные услуги на основании договоров, заключенных с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

Следовательно, фирма «Квадро-Трейд» как собственник помещений в многоквартирном доме, но не являющаяся членом жилищно-строительного кооператива, должна была обратиться с предложением о заключении соответствующего договора к кооперативу «Углич», осуществляющему управление домом.

Названные положения закона обеспечивают предоставление таким собственникам помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг и иных связанных с содержанием принадлежащих им помещений, а также общего имущества услуг со стороны кооператива, на который возложены функции по управлению многоквартирным домом и которому в связи с этим должна быть внесена соответствующая плата.

При этом закон не содержит положений об изменении порядка внесения указанной платы в связи с возможным заключением кооперативом (товариществом) договора управления многоквартирным домом в соответствии с частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса.

Поскольку заключенный кооперативом «Углич» и предприятием «Преображенское» договор от 09.01.2008 предусматривает осуществление последним своих обязанностей в отношении всего дома № 7/1, корп. 1 по улице Хромова, то есть и с учетом принадлежащих фирме «Квадро-Трейд» помещений, заключение отдельного договора с предприятием в отношении этих помещений не требуется.

При названных обстоятельствах Президиум считает, что оспариваемые судебные акты в части удовлетворения искового требования в отношении нежилых помещений, находящихся в доме, расположенном по адресу: Москва, ул. Хромова, д. 7/1, корп. 1, 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 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 города Москвы от 12.10.2009 по делу № А40-16297/09-6-189, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 03.02.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 21.04.2010 по тому же делу в части удовлетворения требования общества с ограниченной ответственностью «Фирма «Квадро-Трейд» об обязанности государственного унитарного предприятия «Управляющая компания «Преображенское» заключить договор управления в отношении нежилых помещений площадью 746, 6 кв. метра в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Москва, ул. Хромова, д. 7/1, корп. 1, отменить.

В указанной части в удовлетворении заявленного требования отказать.

В остальной части названные судебные акты оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов