



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 1093/10

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 ТСЖ "Земляки" о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Красноярского края от 07.07.2009 по делу № А33-14135/2008 и постановления Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 25.11.2009 по тому же делу.

Заслушав и обсудив доклад судьи Борисовой Е.Е., Президиум установил следующее.

Товарищество собственников жилья «Земляки» (далее – товарищество) обратилось в Арбитражный суд Красноярского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Жилищные услуги» (далее – общество «Жилищные услуги») об обязанности ответчика передать ключи от всех помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений дома, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. 9 Мая, д. 31А, а также об обязанности его освободить занятые им места общего пользования (помещения № 8 – 11) в указанном доме.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 07.07.2009 в удовлетворении исковых требований отказано.

Федеральный арбитражный суд Восточно-Сибирского округа постановлением от 25.11.2009 решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов товарищество просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права, регулирующих отношения по управлению многоквартирным домом.

В отзывах на заявление общество «Жилищные услуги» и общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Красжилсервис» (далее – управляющая компания) просят оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и отзывах на него, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Товарищество в обоснование заявленных требований указало на то, что оно было создано на основании решения от 10.01.2007 общего собрания собственников помещений упомянутого дома в целях управления

комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме. Государственная регистрация юридического лица произведена 13.03.2007.

Между тем, как указал истец, управление имуществом многоквартирного дома осуществляется обществом «Жилищные услуги», использующим его в своих интересах и препятствующим исполнению товариществом своих обязанностей в интересах собственников, наделивших его полномочиями по обслуживанию, эксплуатации, ремонту общего имущества дома, а также выполнению иных предусмотренных уставом товарищества обязанностей.

Общество «Жилищные услуги», которое фактически занимает помещения № 8 – 11 (согласно экспликация дома – коридор, умывальник, туалет, служебное помещение) и имеет ключи от всех вспомогательных помещений дома, сослалось на то, что оно ими пользуется на основании заключенного с управляющей компанией договора от 01.02.2008 № 11-ТО на выполнение работ.

Суд первой инстанции при рассмотрении дела установил, что письмом от 25.04.2007 № 1461 администрация Советского района города Красноярска известила директора управляющей компании об избрании на общем собрании собственников помещений упомянутого дома способа управления домом в виде управления управляющей организацией в лице данной управляющей компании.

Впоследствии, как установил суд, управляющая компания заключила договор от 25.04.2007 № 8-у на выполнение работ с собственниками 65,6 процента жилых и нежилых помещений дома, оформив список с подписями собственников как приложение к договору.

Управляющая компания в лице генерального директора общества с ограниченной ответственностью «Городская управляющая компания «Жилищный фонд» заключила с обществом «Жилищные услуги» договор от 01.02.2008 № 11-ТО на выполнение работ.

В соответствии с пунктом 1.1 этого договора управляющая компания поручила обществу содержание и текущий ремонт объектов жилого и нежилого фонда, выполнение иных работ по управлению домом с последующей оплатой выполненных работ.

Возможность заключения управляющей компанией такого договора определена пунктом 3.3.4 договора от 25.04.2007 № 8-у, которым предусмотрено ее право привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ, принятых ею к исполнению от собственников помещений.

Суды, исследовав обстоятельства дела, а также основания, приведенные товариществом и управляющей компанией в обоснование наличия у каждого из них полномочий на управление домом, ссылаясь на статьи 161, 137 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс), пришли к выводу о том, что создание товарищества не исключает управления домом управляющей организацией.

С учетом данного вывода, а также доводов управляющей компании о том, что ею и обществом «Жилищные услуги» не создаются препятствия для осуществления товариществом контроля за использованием общего имущества дома, суды отказали в удовлетворении требования о передаче товариществу ключей от вспомогательных помещений дома, рассмотренного по правилам виндикационного иска, и признали законным владение обществом «Жилищные услуги» спорными помещениями.

При рассмотрении требования об освобождении ответчиком помещений № 8 – 11, которые, по его мнению, в силу статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации относятся к общей долевой собственности собственников квартир указанного дома, суды установили, что эти помещения переданы ответчику Департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска в аренду по договору от 15.06.2006 № 9949, и, поскольку товарищество не является заинтересованным лицом по оспариванию договора аренды в

рамках настоящего дела и не представило доказательств приобретения прав на эти помещения, отказали в удовлетворении этого требования.

Между тем суды при рассмотрении дела не учли следующего.

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 данной статьи 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.

Участие органов местного самоуправления в выборе собственниками квартир многоквартирного дома способа управления им предусмотрено частью 4 этой же статьи, на основании которой орган местного самоуправления в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Между тем истец в исковом заявлении ссылался на то, что 10.01.2007 собственники квартир выбрали способ управления домом в виде созданного ими товарищества «Земляки».

При этом из материалов дела не следует, что избранный собственниками квартир способ управления был изменен в соответствии с частью 3 статьи 161 Жилищного кодекса более поздним решением собственников квартир названного дома.

Данное обстоятельство, как и отсутствие иного самостоятельного решения собственников о выборе способа управления в лице управляющей компании, не были предметом оценки судов при проверке соответствия договора от 25.04.2007 № 8-у требованиям закона.

Кроме того, суды, делая вывод о том, что создание товарищества не исключает управления домом управляющей организацией, не учли, что согласно части 2 статьи 161 Жилищного кодекса эти два способа являются самостоятельными и взаимоисключающими, в то время как закон обязывает собственников помещений в многоквартирном доме избрать один из определенных упомянутой статьей способов управления.

В связи с этим ссылка судов на часть 1 статьи 137 Жилищного кодекса, предусматривающую возможность заключения товариществом собственников жилья договора на управление многоквартирным домом, является необоснованной, сделанной без учета того, что договор от 25.04.2007 № 8-у был заключен управляющей компанией не с товариществом, а с отдельными собственниками помещений указанного дома.

Судами не принято во внимание также и то, что как товарищество, так и управляющая компания указывали на избрание собственниками помещений дома одного из двух способов управления. Каждый доказывал наличие у него полномочий на управление домом и опровергал приведенное другим лицом основание возникновения полномочий у него: товарищество – договор от 25.04.2007 № 8-у на управление домом управляющей компанией, считая его недействительной сделкой, а управляющая компания, не оспаривая ранее принятого собственниками помещений решения от 10.01.2007 о создании товарищества, считала этот

способ управления измененным на управление домом управляющей организацией.

При таких обстоятельствах судам на основании оценки представленных сторонами доказательств и возражений с учетом положений статьи 161 Жилищного кодекса следовало сделать вывод о том, какой из предусмотренных этой статьей способов управления был избран собственниками помещений дома в установленном законом порядке.

В соответствии с частью 1 статьи 162 Жилищного кодекса договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

Поскольку договор от 25.04.2007 № 8-у был заключен в отсутствие решения собственников помещений дома о выборе способа управления в лице управляющей компании (изменения ранее выбранного способа управления), без определения ими условий этого договора и не с каждым собственником, вывод суда об отсутствии оснований для признания этого договора недействительной (ничтожной) сделкой не может быть признан обоснованным.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в силу пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Так как выводы судов о возможности управления многоквартирным домом одновременно и товариществом, и управляющей компанией повлияли на результаты рассмотрения спора, в котором с учетом оснований обращения товарищества в суд, характера заявленных требований подлежала доказыванию правомерность занятия спорных

помещений обществом «Жилищные услуги», дело подлежит передаче на новое рассмотрение в Арбитражный суд Красноярского края.

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

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Красноярского края от 07.07.2009 по делу № А33-14135/2008 и постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 25.11.2009 по тому же делу отменить.

Дело передать на новое рассмотрение в Арбитражный суд Красноярского края.

Председательствующий

А.А. Иванов