



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ о передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ ВАС-7677/11

Москва

16 августа 2011 г.

Коллегия судей Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе председательствующего судьи Ю.Ю. Горячевой, судей Д.И. Дедова, С.В. Сарбаша рассмотрела в судебном заседании заявление муниципального учреждения «Департамент жилищной политики и жилищно-коммунального хозяйства Альметьевского муниципального района Республики Татарстан» от 14.05.2011 о пересмотре в порядке надзора решения от 27.09.2010 по делу Арбитражного суда Республики Татарстан № А65-11798/2010-СГЗ-14, постановления Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.12.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 23.03.2011 по тому же делу.

Суд установил:

Общество с ограниченной ответственностью «Комплект + сервис» далее – общество «Комплект + сервис») обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском к обществу с ограниченной

ответственностью «Лачын» (далее – общество «Лачын») о признании права управления многоквартирными домами № 8 по ул. Громовой, № 18 и 20 по ул. Энергетиков в г. Альметьевске (с учетом уточнения предмета требований истцом и выделения судом требований к другим ответчикам в отдельные производства).

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены муниципальное учреждение «Департамент жилищной политики и жилищно-коммунального хозяйства Альметьевского муниципального района Республики Татарстан» и муниципальное учреждение «Палата земельных и имущественных отношений Альметьевского муниципального района Республики Татарстан».

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 27.09.2010 иск удовлетворен.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.12.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 23.03.2011 оставил решение и постановление суда апелляционной инстанции без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре судебных актов в порядке надзора, муниципальное учреждение «Департамент жилищной политики и жилищно-коммунального хозяйства Альметьевского муниципального района Республики Татарстан» (далее – департамент) указывает на нарушение единообразия в толковании и применении норм материального права о способах защиты при нарушении гражданско-правовых обязательств.

Рассмотрев доводы департамента, изучив материалы дела, коллегия судей пришла к выводу о наличии оснований, предусмотренных частью 1

статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для передачи дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами и подтверждено материалами дела, в конце 2006 г. общими собраниями домовладельцев многоквартирных жилых домов № 8 по ул. Громовой, №№ 18 и 20 по ул. Энергетиков в г. Альметьевске общество «Комплект + сервис» избрано управляющей компанией этих домов и заключило с домовладельцами агентские типовые договоры на управление, а в марте 2007 получило дома в управление по актам приема-передачи (т.1, л. 31).

Согласно условиям агентских договоров, они заключались сроком на 5 лет и могли быть расторгнуты по соглашению сторон, при заключении нового договора с управляющей компанией и ее ликвидации. Также договоры предусматривали возможность их одностороннего расторжения по инициативе каждой из сторон с предварительным уведомлением другой стороны за один месяц в случаях ненадлежащего исполнения управляющей компанией обязанностей и при достижении домом состояния, не пригодного для использования по назначению по обстоятельствам, за которые управляющая компания не отвечает (т. 3, л. 114-116).

В сентябре 2008 г. домовладельцами тех же многоквартирных жилых домов на общих собраниях, проведенных в форме заочного голосования, выбрана иная управляющая компания – общество «Лачын» (т. 1, л. 82-83, л. 106, 110).

О решении домовладельцев общество «Комплект + сервис» было уведомлено письмом департамента (является органом, управляющим муниципальной собственностью в многоквартирных жилых домах) от 09.10.2008 № 2349 (т.1, л. 29).

Названное письмо обществом «Комплект + сервис» было получено, что следует из его запроса от 07.11.2008 № 284, адресованного

обществу «Лачын», о представлении последним документов, связанных со сменой управляющей компании (т.1, л.79)

Новая управляющая компания (общество «Лачын») заключила договоры с домовладельцами и в конце 2008 г. приступила к управлению жилыми домами.

С этого же момента общество «Комплект + сервис» прекратило выполнять функции управляющей организации спорных домов и перестало их обслуживать, что установлено судами, подтверждено самим обществом и иными участвующими в деле лицами.

Обращаясь в арбитражный суд в мае 2010 года, общество «Комплект + сервис» указало, что от права управления домами оно не отказывалось, а было незаконно отстранено по решениям общих собраний домовладельцев, проведенных с нарушением установленного порядка, в связи с чем его договорные отношения с домовладельцами не прекратились.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции сослался на толкование норм жилищного законодательства, содержащееся в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.07.2010 № 1027/10. Суд отметил, что в документах, которыми оформлены собрания домовладельцев, отсутствует причина их проведения. Вопрос об отказе от услуг общества «Комплект + сервис» не был включен в повестку дня названных собраний и по существу не рассматривался. Выбор домовладельцами новой управляющей компании – общества «Лачын» сам по себе не свидетельствует о прекращении отношений с прежней управляющей компанией – обществом «Комплект + сервис». При рассмотрении дела также не доказано нарушение прежней управляющей компании условий договора, соблюдение домовладельцами порядка его расторжения и уведомления управляющей компании об отказе от ее услуг. Поэтому подписание в 2008 г. между домовладельцами и новой управляющей компанией – обществом «Лачын» договоров

управления многоквартирными жилыми домами произведено без правовых оснований.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с оценкой обстоятельств, доводами и выводами суда первой инстанции.

Между тем судами не учтено следующее.

В соответствии со статьями 11, 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) нарушенное или оспариваемое гражданское право может быть защищено судом путем его признания.

Из положений указанных статей не усматривается каких-либо изъятий для прав, основанных на условиях гражданско-правовых договоров.

Однако следует учитывать, что условия всякого гражданско-правового договора порождают обязательственные отношения лишь между его сторонами и дают им право требовать исполнения друг от друга, но не от третьих лиц, которые не участвуют в этом договоре.

В силу пункта 3 статьи 308 ГК РФ обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон.

Поэтому обязательство не порождает и основанных на договоре прав требования к лицам, не состоящим в этих обязательственных отношениях.

Соответствующая правовая позиция сформулирована в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 08.02.2011 № 13534/10.

Привлеченное ответчиком по делу общество «Лачын» в договорных отношениях с обществом «Комплект + сервис» не состоит. Более того, заключение договора управления многоквартирным жилым домом между двумя управляющими компаниями в силу закона невозможно. Обязательств из деликта или неосновательного обогащения между указанными обществами также не имеется.

Иск общества «Комплект + сервис» о признании за ним права управления конкретными многоквартирными домами был основан на

договорах управления 2006 года, заключенных этим обществом с домовладельцами, которые и являлись второй стороной этих договоров.

Поскольку иск был предъявлен ненадлежащему лицу, он не подлежал удовлетворению судами.

Граждане – домовладельцы, являющиеся собственниками квартир и комнат в многоквартирных домах, вступают в отношения с управляющими компаниями как физические лица с целью удовлетворения своих жилищно-бытовых потребностей, не связанных с какой-либо предпринимательской или иной экономической деятельностью.

Таким образом, при предъявлении иска надлежащему лицу (лицам), дело на основании статьи 27 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и статьи 22 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации подведомственно не арбитражному суду, а суду общей юрисдикции как спор с участием граждан, возникший из жилищных отношений.

Ошибка судов в правовой природе заявленного требования и субъектном составе отношений, из которых это требование возникло, повлекла и ряд иных правовых ошибок, которые могут иметь значение при заключении управляющей компанией договора управления домом не с домовладельцами, а с товариществом собственников жилья, либо жилищным или иным потребительским кооперативом, созданном домовладельцами.

Пункт 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) определяет содержание обязанностей управляющей компании как услуги и работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома, оказание коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в доме, осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления домом.

Следовательно, обязанности управляющей компании состоят из оказания комплекса услуг гражданам – домовладельцам.

Согласно пункту 1 статьи 779 далее – ГК РФ по договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик обязуется эти услуги оплатить.

Таким образом, основное содержание названного договора сводится к двусторонним встречным обязанностям его сторон.

На основании пункта 2 статьи 308 ГК РФ если каждая из сторон по договору несет обязанность в пользу другой стороны, она считается должником другой стороны в том, что обязана сделать в ее пользу, и одновременно кредитором в том, что имеет право от нее требовать.

В силу пункта 1 статьи 393 ГК РФ должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 400 ГК РФ по отдельным видам обязательств и по обязательствам, связанным с определенным родом деятельности, законом может быть ограничено право на полное возмещение убытков (ограниченная ответственность).

Предусматривая последствия неисполнения обязательств, последствия отказа от договора, нарушения порядка расторжения договора, ГК РФ не устанавливает обязанности кредитора принять исполнение по договору, утратившему для него интерес.

Таким образом, в договорных отношениях нельзя признать право должника на исполнение договора. Суд может признать (подтвердить) возникшее или существующее право, но не создает прав, которые в силу закона возникнуть не могут.

В настоящем деле домовладельцы от услуг общества «Комплект + сервис» как управляющей компании отказались, фактическое оказание им услуг прекратилось за полтора года до предъявления иска.

При этих условиях общество «Комплект + сервис» использовало ненадлежащий способ защиты, в связи с чем заявленное им требование не

подлежало удовлетворению судами, однако было удовлетворено, причем вне связи с договором, без ограничения периода действия и без обременения какими-либо обязанностями.

Поскольку всякий договор управления многоквартирным домом предполагает наличие встречных обязанностей у его сторон, то, признав право общества «Комплект + сервис» на управление конкретными многоквартирными домами, суд по существу признал и обязанность домовладельцев пользоваться услугами данного общества и платить ему деньги за их оказание.

Более того, при рассмотрении настоящего дела судами оценивались действия именно граждан-домовладельцев на предмет наличия или отсутствия с их стороны нарушений при расторжении договоров управления домами, заключенных в 2006 году.

В судебных актах содержится вывод о нарушении домовладельцами порядка расторжения этих договоров.

Между тем, разрешение арбитражными судами дел о правах и обязанностях лиц, не привлеченных к участию в деле, Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации не допускается.

Кроме того, суды не учли природы договора управления многоквартирным домом и характер взаимных прав и обязанностей его сторон.

Названный договор представляет собой разновидность договора на оказание услуг, включающего заказ или самостоятельное выполнение управляющим лицом подрядных работ в отношении многоквартирного дома.

Согласно статье 782 ГК РФ заказчик вправе отказаться от исполнения договора возмездного оказания услуг при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов.

В силу статей 717, 731, 740 ГК РФ заказчик по договору бытового подряда и по договору строительного подряда, выполняемого для

удовлетворения бытовых нужд, также вправе в любое время отказаться от исполнения договора, оплатив исполненную к этому моменту работу и понесенные до указанного момента расходы.

Поскольку домовладельцы выступают в отношениях с управляющей компанией как потребители, заказывающие ей услуги в целях, не связанных с предпринимательской деятельностью, то на договоры управления многоквартирными домами распространяются и положения Федерального закона от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей), статья 32 которого содержит правила, аналогичные статье 782 ГК РФ.

Названные нормы предусматривают преимущественную защиту заказывающего услуги и работы потребителя в договорах с лицами, оказывающими услуги в рамках предпринимательской деятельности.

По общему правилу, при заключении договоров на управление многоквартирными жилыми домами домовладельцы выступают в них именно такой подлежащей защите стороной, не обладающей специальными познаниями, в том числе в технических и юридических вопросах; условия подобных договоров формируют управляющие компании в своих интересах.

Поэтому правовая конструкция управления многоквартирным домом предназначена прежде всего для обеспечения жилищных прав домовладельцев, а не расширения сферы оказания предпринимательских услуг, и именно жилищные права граждан подлежат защите в приоритетном порядке.

Так, согласно пункту 1 статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Кроме того, при управлении многоквартирным домом управляющее им лицо распоряжается общим имуществом домовладельцев, получает доступ к такому имуществу, персональным данным, иным сведениям из личной жизни домовладельцев, что предполагает отношения фидуциарного характера, требующие доверия к управляющему лицу со стороны домовладельцев.

Согласно пункту 8.2 статьи 162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном жилом доме на основании решения своего общего собрания вправе в одностороннем порядке 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 домом.

Однако статья 161 ЖК РФ предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме право выбрать один из трех названных в ней способов управления жилым домом (непосредственное управление, управление товариществом собственников или специализированным потребительским кооперативом, управление управляющей организацией) и не ограничивает в возможности сменить ранее избранный способ управления домом на иной из допустимых по закону.

Таким образом, анализ совокупности норм законодательства с учетом характера и субъектного состава участников правоотношений не свидетельствует о том, что выбрав единожды способом управления домом конкретную управляющую компанию, домовладельцы лишаются возможности сменить этот способ управления домом и саму управляющую компанию иначе, как по суду и только в случае подтверждения нарушений со стороны управляющей компании.

Правовая конструкция указанного договора не позволяет усмотреть в нем наличие таких особенностей, которые позволяли бы ущемить жилищные права домовладельцев как потребителей услуг управляющих

компаний по сравнению с положением тех же лиц, выступающих потребителями аналогичных услуг при иной форме управления домом, либо по сравнению с потребителями прочих услуг, предоставляемых хозяйствующими субъектами, осуществляющими предпринимательскую деятельность.

Односторонний отказ от такого договора возможен с соблюдением оснований и условий, предусмотренных статьей 782 ГК РФ, статьей 32 Закона о защите прав потребителей.

Данный вывод не противоречит положениям статьи 450 ГК РФ, допускающей изменение и расторжение договора только по соглашению сторон, если иное не предусмотрено названным Кодексом, иными законами или договором.

Пункт 8 статьи 162 ЖК РФ указывает на возможность изменения или расторжения договора управления многоквартирным домом в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Гражданское законодательство предусматривает возможность одностороннего отказа заказчика и от исполнения всякого договора подряда при заказе работ для бытовых нужд (статьи 717, 731, 740 ГК РФ), и от исполнения договора на оказание услуг (статья 782 ГК РФ).

Поэтому односторонний отказ домовладельцев от исполнения договора с управляющей компанией (расторжение договора) ни ЖК РФ, ни ГК РФ не противоречит.

Действительное волеизъявление домовладельцев на смену способа управления или управляющей компании может быть установлено при участии в деле их самих или созданных ими юридических лиц, выражающих их интересы (кооператив, товарищество). Причем при оценке такого волеизъявления следует исходить не только из юридической техники составления домовладельцами повестки и (или) протокола общего собрания, но и учитывать иную переписку, а также последующее поведение сторон спорного договора управления многоквартирным домом.

По мнению коллегии судей, в случаях, когда ранее выбранная управляющая компания считает, что договор управления домом расторгнут с нею незаконно или на самом деле не расторгнут, то в целях защиты своих прав и интересов она может предъявить к другой стороне такого договора иск о незаконности расторжения договора и (или) признании договора действующим. Третьим лицом к участию в этом деле привлекается иное лицо, претендующее на управление домом со ссылкой на последующий выбор его кандидатуры, в том числе управляющая компания, обосновывающая свое право управления более поздним по времени договором с домовладельцами (товариществом собственников жилья, кооперативом).

Поскольку многоквартирный дом в силу закона может управляться только одной управляющей организацией, то признание действующим договора, заключенного первым, влечет недействительность в силу закона более позднего договора.

В целях формирования единообразной судебной практики в толковании и применении норм материального права коллегия судей считает необходимым передать настоящее дело в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 299, 300, 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Высший Арбитражный Суд Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Передать в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации дело № А65-11798/2010-СГЗ-14 Арбитражного суда Республики Татарстан, для пересмотра в порядке надзора решения от 27.09.2010, постановления Одиннадцатого арбитражного

апелляционного суда от 06.12.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 23.03.2011 по тому же делу.

2. Направить копии определения, заявления и прилагаемых к нему документов лицам, участвующим в деле.

3. Предложить лицам, участвующим в деле, представить отзывы в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации до 31.10.2011.

Председательствующий судья

Ю.Ю. Горячева

Судья

Д.И. Дедов

Судья

С.В. Сарбаш