

**Обзор практики
рассмотрения Восьмым арбитражным апелляционным судом
дел по спорам, связанным с управлением многоквартирными домами**

Во исполнение пункта 3.1. плана работы Восьмого арбитражного апелляционного суда на первое полугодие 2011 года отделом анализа и обобщения судебной практики, законодательства и статистики подготовлен обзор практики рассмотрения Восьмым арбитражным апелляционным судом дел по спорам, связанным с управлением многоквартирными домами. При подготовке обзора проанализировано более 200 судебных актов по данной категории споров за 2008, 2009, 2010 года.

Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ) определяет понятие управления многоквартирным домом как деятельность, обеспечивающую благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг всем гражданам, проживающим в таком доме. В содержание деятельности по управлению многоквартирным домом включены различные отношения, в том числе по реализации прав и исполнению обязанностей собственников помещений в многоквартирном доме, исполнению обязательств сторонами договора управления, созданию условий для управления многоквартирными домами.

Согласно разделу VIII ЖК РФ управление жилым домом может осуществляться как на профессиональной основе (управляющей организацией, управляющим), так и непосредственно собственниками помещений в доме или создаваемыми ими организациями (товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами или специализированными потребительскими кооперативами).

Жилищный кодекс РФ предусматривает следующие способы 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.

Выбор способа управления многоквартирным домом осуществляется на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, как участвовавших, так и не принимавших участия в голосовании. Управление многоквартирным домом является обязанностью собственников помещений в таком доме.

Способ управления может быть изменен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Договор управления многоквартирным домом или договоры, заключаемые в соответствии со ст. 164 ЖК РФ, могут расторгаться в порядке, предусмотренном гл. 29 ГК РФ: по соглашению сторон; по требованию одной из сторон по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной или в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими федеральными законами или договором, в том числе в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается федеральным законом (например, ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ).

Согласно статистическим сведениям, наибольшее количество споров возникает в связи с определением способа управления многоквартирным домом и проведением собраний собственников помещений в многоквартирном доме; в связи со сменой способа управления жилым домом или изменением организации, осуществляющей функцию управления; при исполнении собственниками помещений обязанности по содержанию общего имущества многоквартирного дома; во взаимоотношениях между исполнителями коммунальных услуг и ресурсоснабжающими организациями.

1. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения. Обязанность производить расчеты с ресурсоснабжающей организацией возлагается на организацию, осуществляющую в управление многоквартирным домом и приобретающую ресурсы в целях оказания коммунальных услуг населению.

Теплосетевая компания обратилась в суд с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), к товариществу собственников жилья о взыскании долга за тепловую энергию, отпущенную в период с марта по сентябрь 2008 года по договору на теплоснабжение, заключенному между теплосетевой компанией и товариществом собственников жилья (абонентом).

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, в удовлетворении иска было отказано.

Судами установлено, что на основании решений собраний собственников помещений в жилом доме управление многоквартирным домом с 2006 года осуществляется управляющими компаниями, которые и производили расчеты с теплосетевой компанией.

Таким образом, на момент заключения договора на теплоснабжение управление многоквартирным домом осуществлялось не ответчиком, а управляющими компаниями в связи с принятием собственниками помещений соответствующих решений о выборе способа управления многоквартирным домом и заключением договоров управления многоквартирным домом.

Отказывая в удовлетворении иска о взыскании задолженности с товарищества собственников жилья, суды исходили из того, что товарищество собственников жилья не является лицом, обязанным оплачивать услуги теплоснабжения, оказанные истцом в спорный период.

Суд кассационной инстанции не нашел оснований для отмены судебных актов.

(решение Арбитражного суда Тюменской области от 08.12.2008, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 27.02.2009, Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 28.05.2009 по делу № А70-3982/28-2008).

2. Товарищество собственников жилья или управляющая организация, вступая в правоотношения с ресурсоснабжающими организациями с целью приобретения услуг газо-, тепло-, водоснабжения для предоставления их лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, выступают по отношению к ресурсоснабжающим организациям абонентом (потребителем), а по отношению к населению – исполнителем коммунальных услуг.

С целью управления комплексом недвижимого имущества в данном многоквартирном доме собственниками помещений жилого дома создано товарищество собственников жилья.

Ресурсоснабжающая организация, оказав в спорный период услуги по водоснабжению и водоотведению, выставила для оплаты товариществу собственников жилья счета-фактуры. Расчет стоимости оказанных услуг произведен исходя из

количества проживающих в доме жителей и нормативов водопотребления и водоотведения. Количество жителей в спорный период определено на основании представленного ответчиком реестра лицевых счетов.

Товарищество собственников жилья отказалось нести бремя расходов по оплате услуг перед поставщиком коммунальных услуг, полагая, что не является исполнителем коммунальных услуг по отношению к жителям, поскольку они проголосовали за заключение индивидуальных договоров с ресурсоснабжающей организацией.

Ресурсоснабжающая организация обратилась в суд с иском к товариществу собственников жилья о взыскании задолженности за оказанные услуги водоснабжения и водоотведения.

Суд первой инстанции в удовлетворении иска отказал, поскольку на момент разрешения спора задолженность была погашена.

Товарищество собственников жилья в апелляционной жалобе просило изменить судебный акт, исключив из мотивировочной части решения указание на то, что товарищество собственников жилья является лицом, обязанным оплачивать услуги по водоснабжению и водоотведению для жителей дома.

Суд апелляционной инстанции оставил жалобу товарищества собственников жилья без удовлетворения. Суд апелляционной инстанции, оценив представленные в материалы дела доказательства, проанализировав нормы ст.ст. 539, 548 ГК РФ, ст.ст. 155, 161 ЖК РФ, Правила пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 12.02.1999 № 167, Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307, поддержал вывод суда первой инстанции о том, что товарищество собственников жилья является надлежащим ответчиком по иску о взыскании задолженности за оказанные жильцам дома услуги по отпуску питьевой воды, приему сточных вод и загрязняющих веществ.

Ответчик должен выполнять обязанности, возложенные на исполнителя коммунальных услуг, в том числе предоставлять потребителям коммунальные услуги в необходимых для них объемах, а также требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги. Судом апелляционной инстанции отклонены доводы ответчика о том, что граждане, проживающие в обслуживаемом им доме, должны самостоятельно заключать договоры со снабжающими организациями и самостоятельно производить оплату, так как такие доводы противоречат положениям ЖК РФ. Заключение самостоятельных договоров предусмотрено при непосредственном управлении домом собственниками находящихся в нем помещений (ч. 2 ст. 164 ЖК РФ).

Вступая в правоотношения с ресурсоснабжающими организациями с целью приобретения услуг газо-, тепло-, водоснабжения для предоставления их лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, управление которых осуществляет товарищество собственников жилья или управляющая организация, последние выступают по отношению к ресурсоснабжающим организациям потребителем коммунальных услуг. Следовательно, товарищество собственников жилья в данном случае является обязанным лицом перед ресурсоснабжающей организацией по оплате оказанных последним услуг по водоснабжению и водоотведению для жителей дома.

(решение Арбитражного суда Омской области от 28.01.2010, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 14.05.2010 по делу № А46-21407/2009).

3. Условия договора, заключаемого между управляющей организацией как исполнителем коммунальной услуги и ресурсоснабжающей организацией, не должны противоречить Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

Между управляющей компанией и энергоснабжающей организацией возникли разногласия по условиям некоторых пунктов договора при заключении договора снабжения тепловой энергией и горячей водой.

Управляющая компания обратилась в арбитражный суд с иском об урегулировании разногласий при заключении договора.

Суд первой инстанции принял условия преамбулы к договору и часть пунктов договора - в редакции истца, часть пунктов - в редакции ответчика.

Суд апелляционной инстанции изменил решение суда первой инстанции, изложив резолютивную часть решения в иной редакции.

При разрешении спора суд апелляционной инстанции исходил из того, что поскольку управляющая компания приобретает коммунальные ресурсы у ресурсоснабжающей организации для обеспечения населения тепловой энергией, то условия заключаемого договора снабжения тепловой энергией и горячей воды не должны противоречить Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307.

Применение Правил предоставления коммунальных услуг гражданам к отношениям, в которых участвуют управляющая организация как исполнитель коммунальной услуги и ресурсоснабжающая организация, соответствует правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении Президиума от 09.06.2009 № 525/09, определении от 11.01.2010 № ВАС-17471/09, определении от 27.03.2009 № 2807/09.

(решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 18.12.2009, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 13.04.2010, постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 18.06.2010 по делу № А75-10816/2009).

4. Энергоснабжающая организация не вправе в судебном порядке понуждать управляющую компанию к заключению договора энергоснабжения. С иском о понуждении заключить договор энергоснабжения в силу статьи 445 ГК РФ вправе обратиться только контрагент энергоснабжающей организации, являющийся потребителем энергии.

Ресурсоснабжающая организация обратилась в суд с иском к управляющей компании о понуждении к заключению договора энергоснабжения на условиях проекта договора.

По мнению истца, ответчик, являясь управляющей организацией, на основании п. 1 ст. 161, п. 3 ст. 162 ЖК РФ и п. 3 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307, становится исполнителем коммунальных услуг и обязан заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг потребителям. Поскольку управляющая компания самостоятельно не производит электрическую энергию, ответчик обязан заключить договор энергоснабжения с ресурсоснабжающей организацией.

Судом первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, в удовлетворении исковых требований было отказано.

В силу ст.ст. 421, 426, 445, 539 ГК РФ, Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.05.1997 № 14 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров» коммерческая организация не вправе понуждать потребителя к заключению публичного договора. С иском о понуждении заключить публичный договор может обратиться только контрагент обязанной стороны.

По смыслу Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307, обязанность по заключению соответствующих договоров является обязанностью управляющей организации по отношению к потребителям коммунальных услуг, а не к ресурсоснабжающей организации.

Договор энергоснабжения является публичным, следовательно, истец обязан заключить его в случае обращения к нему лиц от имени собственников помещений многоквартирных жилых домов, однако сам не вправе требовать заключения такого договора от управляющей компании.

(постановления Восьмого арбитражного апелляционного суда по делам № А46-16712/2009, А46-16713/2009, А46-16714/2009, А46-16715/2009).

5. Управляющая компания должна своевременно заключать договоры со специализированными организациями на техническое обслуживание и ремонт внутренних устройств газоснабжения во избежание создания угрозы возникновения чрезвычайной ситуации техногенного характера.

Общество на основании договора управления приняло на себя обязательства за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, по содержанию общего имущества дома и его ремонту, направленные на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и сохранение недвижимого имущества.

Жилищной инспекцией вынесены предписания, содержащие требование об устранении нарушения пункта 5.5.6. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, путем заключения договора со специализированной организацией на техническое обслуживание и ремонт внутренних устройств газоснабжения в домах.

Основанием для вынесения предписаний послужило письмо газораспределительной организации с указанием на отсутствие договоров на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования с управляющими компаниями, в том числе с данным обществом, что способствует созданию угрозы возникновения чрезвычайной ситуации техногенного характера.

Управляющая компания, не согласившись с предписанием, найдя действия по составлению предписаний незаконными, обратилась в суд с заявлением.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, в удовлетворении заявленных требований обществу отказано в полном объеме. Суды первой и апелляционной инстанции, применив ст.ст. 39, 161, 162 ЖК РФ, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Правительством Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, пришли к выводу, что организация по обслуживанию жилищного фонда должна своевременно заключать договоры со специализированными организациями на техническое обслуживание и ремонт (в том числе замену) внутренних устройств газоснабжения; содержать в технически исправном состоянии вентиляционные каналы и дымоходы; обеспечить соблюдение требований технического и санитарного состояния помещений, где установлено газоиспользующее оборудование; следить за соблюдением правил пользования газом проживающими.

Общество не представило доказательств того, что договоры на техническое обслуживание и ремонт внутренних устройств газоснабжения заключены на момент вынесения оспариваемых предписаний, а также не представило доказательств наличия технических средств и квалифицированного персонала для самостоятельного осуществления названного вида деятельности.

Суд кассационной инстанции не нашел оснований для отмены судебных актов.

Определением суда надзорной инстанции отказано в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации для пересмотра судебных актов в порядке надзора.

(решение Арбитражного суда Омской области от 07.05.2009, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 12.03.2009, постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 28.05.2009 по делу № А46-21327/2008, Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.07.2009 № ВАС-8873/09).

6. При предъявлении собственником помещений в жилом доме иска о понуждении к заключению договора управления многоквартирным домом подлежит установлению факт уклонения управляющей организации от заключения такого договора. Несогласие собственника помещений с условиями проекта договора свидетельствует о наличии преддоговорного спора, подлежащего разрешению в порядке статьи 446 ГК РФ.

На общем собрании собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома приняты решения: избрать способ управления дома - управление управляющей компанией, уполномочить управляющую компанию разработать проект договора управления домом с одинаковыми для всех собственников условиями сроком на 5 лет.

Индивидуальный предприниматель, являясь собственником нежилых помещений, расположенных в многоквартирном жилом доме, направил к проекту договора акт разногласий, в котором просил разъяснить содержание расчета к договору, а также повышение стоимости услуг по сравнению с прошлым годом.

В письме управляющая компания дала пояснения предпринимателю, не приняв предложение о внесении изменений в проект договора.

Посчитав подписание договора в представленной компанией редакции невозможным и считая, что управляющая организация уклоняется от заключения договора управления многоквартирным домом на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, индивидуальный предприниматель обратился в арбитражный суд с иском.

Суд первой инстанции отказал в удовлетворении иска, производство по делу в части требований прекратил в связи с отказом истца от иска в соответствующей части.

Суд апелляционной инстанции оставил решение суда первой инстанции без изменения.

Судами установлено, что управляющая компания не уклоняется от заключения договора управления многоквартирным домом, поскольку направила индивидуальному предпринимателю проект договора для подписания. Из анализа представленной переписки с управляющей компанией суды пришли к выводу, что истец не согласен со стоимостью услуг управляющей компании и между сторонами имеет место преддоговорной спор, который может быть разрешен в порядке статьи 446 ГК РФ.

(решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 24.02.2010 по делу № А75-8095/2009).

7. 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.

Общество являлось управляющей организацией трех многоквартирных жилых домов. Общим собранием собственников, проведенным в форме заочного голосования, приняты решения: расторгнуть договор управления многоквартирными домами с управляющей организацией; заключить договор управления с иным обществом.

Новая управляющая компания подписала с собственниками жилых помещений договоры на обслуживание и направила обществу (прежней управляющей организации) уведомления с просьбой в течение установленного срока приступить к передаче трех

домов и всех необходимых документов с составлением соответствующих актов, а также согласовать условия передачи, определенные соглашениями между управляющими организациями о передаче.

Прежняя управляющая компания не исполнила требование о передаче документации, необходимой для управления многоквартирными домами, что послужило основанием для обращения новой управляющей компании в суд с иском.

Суд первой инстанции исковые требования удовлетворил, указав, что возможность одностороннего отказа от исполнения договора на управление многоквартирным домом допускается законом (ч. 3 ст. 161, ч. 8.2. ст. 162 ЖК РФ), ответчик утратил статус управляющей организации по причине расторжения соответствующего договора и обязан передать техническую документацию.

Оставляя решение суда первой инстанции без изменения, суд апелляционной инстанции сделал вывод о том, что действия собственников указанных многоквартирных домов по смене управляющей организации и отказу от исполнения договора на управление, заключенного с ответчиком, в одностороннем порядке не противоречат нормам ст. 450 ГК РФ, ст.ст. 161, 162 ЖК РФ.

Судом кассационной инстанции судебные акты отменены, принят новый судебный акт. Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд кассационной инстанции исходил из того, что договор управления многоквартирным домом по своей правовой природе является особым видом договора, в отношении которого действует специальный режим правового регулирования. Такой договор может быть прекращен в одностороннем порядке по инициативе собственников помещений по основаниям, установленным законом, а именно: ч.ч. 8.1 и 8.2 ст. 162 ЖК РФ, а также в случаях, определенных соглашением сторон.

Применительно к ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ 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.

Из протокола общего собрания собственников помещений следовало, что вопрос об отказе от услуг ответчика по управлению жилым домом по причине неисполнения либо ненадлежащего исполнения обществом принятых на себя обязательств не был включен в повестку дня и собранием по существу не рассматривался. Протокол, отражающий результаты голосования по вопросу передачи функций управления многоквартирным домом истцу, сам по себе не свидетельствовал о том, что собственниками помещений принято решение об отказе от исполнения ранее заключенного договора с прежней управляющей организацией. Арбитражными судами не установлено фактов нарушения ответчиком условий договоров, которые в соответствии с ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ дают собственникам помещений право отказаться на общем собрании от исполнения таких договоров. Возможность отказа от исполнения договора без указания причин самим этим договором также не предусмотрена.

Порядок расторжения заключенного с обществом договора, который предусмотрен нормами жилищного и гражданского законодательства, собственниками помещений не соблюден.

При отсутствии оснований для прекращения договоров управления с ответчиком выводы судов первой и первой инстанций о возникновении у ответчика обязанности передать истцу техническую документацию на многоквартирные дома признаны неправильными.

Суд надзорной инстанции не нашел оснований для передачи дела в порядке надзора в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.

(решение Арбитражного суда Омской области от 12.03.2010, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 16.06.2010, постановление Федерального арбитражного суда Западно - Сибирского округа от 05.10.2010 по делу №

А46-491/2010, определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 30.11.2010 № ВАС-16455/10 по делу № А46-491/2010).

8. Управляющая организация не наделена законом полномочиями на представление интересов собственников помещений во взаимоотношениях с третьими лицами, в том числе в суде, по вопросам, связанным с правом собственности на общее имущество многоквартирного дома.

Департамент имущественных отношений обратился с иском к управляющей компании о прекращении права собственности муниципального образования на нежилое подвальное помещение, расположенное жилым доме, полагая, что в связи с приватизацией жилых помещений в доме муниципальное образование более не является единоличным собственником всех помещений этого жилого дома.

Суд первой инстанции в удовлетворении исковых требований отказал. Суд апелляционной инстанции поддержал решение суда первой инстанции об отказе в иске по мотиву предъявления иска к ненадлежащему ответчику.

Судами установлено, что по данному делу требования предъявлены к управляющей компании, которая не может являться участником общей долевой собственности на подвальное помещение и не является законным представителем собственников помещений в многоквартирном доме.

Правовой статус управляющей организации и товарищества собственников жилья относительно представления интересов собственников во взаимоотношениях с третьими лицами различается. Товарищество собственников жилья представляет собой объединение собственников помещений в доме, и ему законом предоставлено право представлять интересы собственников помещений многоквартирного дома. Управляющая организация действует во взаимоотношениях с собственниками жилых помещений на основании договора управления многоквартирным домом, заключенного с целью надлежащего обслуживания и ремонта общего имущества многоквартирного дома и оказания коммунальных услуг, и в отличие от товарищества собственников жилья не обладает законным полномочием на представление интересов собственников помещений в доме во взаимоотношениях с третьими лицами, в том числе в суде.

Соответственно, управляющая компания, не являясь ни собственником общего имущества, ни законным представителем собственников помещений в доме, в котором находится спорное подвальное помещение, не может реализовать каких-либо своих прав или прав собственников помещений в доме по отношению к этому помещению в случае удовлетворения требований истца.

(решение Арбитражного суда Тюменской области от 15.04.2010, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 12.08.2010 по делу № А70-1870/2010).

9. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

Товарищество собственников жилья обратилось в суд с иском к предпринимателю о взыскании задолженности по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также пени.

Предприниматель заявил встречное требование о взыскании расходов по ремонту общедомового имущества.

Суд первой инстанции отказал в удовлетворении первоначального и встречного исковых требований.

Суд апелляционной инстанции отменил решение суда и принял новый судебный акт о частичном удовлетворении первоначального иска и об удовлетворении встречного иска.

Суд апелляционной инстанции на основании ст.ст. 36, 37, 39, 158 ЖК РФ пришел к выводу о том, что собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения.

Встречный иск предпринимателя о взыскания с товарищества собственников жилья неосновательного обогащения был удовлетворен, поскольку материалами дела была подтверждена необходимость проведения ремонтно-строительных работ на заявленную в иске сумму в связи аварией водопроводной сети (главного водовода), относящейся к общему имуществу многоквартирного дома, а также факт проведения ремонта за счет средств предпринимателя.

Суд кассационной инстанции не нашел оснований для отмены постановления суда апелляционной инстанции.

(решение Арбитражного суда Омской области от 29.12.2009, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 31.03.2010, постановление Федерального арбитражного суда Западно - Сибирского округа от 25.05.2010 по делу № А46-16598/2009).

Согласно позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума от 09.11.2010 № 4910/10, собственник нежилого помещения в многоквартирном доме, как и собственники квартир, несет расходы по содержанию общего имущества (в частности, расходы на услуги управления, технического обслуживания, текущего ремонта и санитарного содержания придомовой территории). Самостоятельные расходы собственника нежилого помещения на содержание своего имущества не освобождают его как сособственника от обязанности нести и названные расходы.

10. Определение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме в натуре применительно к площади мест общего пользования законодательством не предусмотрено.

Судами рассмотрен спор между индивидуальным предпринимателем, являющимся собственником нежилых помещений в жилом доме, и товариществом собственников жилья, созданным для управления общим имуществом этого дома, об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

Разногласия сторон касались редакции пункта договора, в котором, по мнению предпринимателя, для целей определения доли обязательных расходов на содержание общего имущества следовало указать его долю в праве общей собственности как в процентном выражении, так и в квадратных метрах.

Судом первой инстанции установлена доля истца в общем имуществе многоквартирного дома, пропорционально которой истец должен участвовать в расходах на содержание общего имущества. При этом суд первой инстанции удовлетворил иски требования, приняв договор в редакции, согласно которой установлена соразмерность доли истца в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома площади, выраженной в квадратных метрах.

Суд апелляционной инстанции изменил обжалуемое решение, придя к выводу об отсутствии правовых оснований для выражения принадлежащей истцу доли в праве общей собственности на общее имущество в квадратных метрах.

С учетом норм ст. 36 ЖК РФ собственнику помещений в многоквартирном доме принадлежит доля в праве общей долевой собственности не только на помещения мест общего пользования, но также на оборудование, коммуникации и иное имущество,

имеющее соответствующее целевое назначение и функциональную направленность, доля в праве на которые не может быть выражена в натуральных единицах (квадратных метрах). При этом на собственника помещений в жилом доме в силу закона возложена обязанность участвовать в содержании всех видов общего имущества многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на общее имущество. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Суд кассационной инстанции согласился с позицией суда апелляционной инстанции.

(решение Арбитражного суда Омской области от 27.10.2009, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 18.12.2009, постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 18.03.2010 по делу № А46-16024/2009).

11. Убытки, понесенные управляющей организацией в связи с предоставлением отдельным категориям граждан льгот по оплате услуг по содержанию и текущему ремонту жилья, подлежат возмещению.

Решениями общих собраний собственников жилых помещений ряда многоквартирных домов в качестве формы управления выбрано управление управляющей организацией, заключены договоры на управление многоквартирными домами.

Управляющая организация представила в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Федерации в сфере труда и социальной защиты документы, необходимые для заключения договора о порядке возмещения затрат, связанных с предоставлением мер социальной поддержки по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан. Не получив ответа, управляющая организация направила документы для заключения договора повторно. Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Федерации в сфере труда и социальной защиты отказал в возмещении затрат по фактически предоставленным льготам, указав на непредставление договоров с ресурсоснабжающими организациями.

Общество дважды направляло в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Федерации в сфере труда и социальной защиты отчеты для возмещения затрат, связанных с предоставлением мер социальной поддержки по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а именно: льгот по оплате услуг по содержанию и ремонту жилых помещений.

В связи с тем, что возмещение не было произведено, управляющая компания обратилась в суд с требованием о взыскании убытков, состоящих из стоимости предоставленных льгот при начислении платы за услуги по содержанию и текущему ремонту жилья.

Судом первой инстанции заявленные требования оставлены без удовлетворения.

Судом апелляционной инстанции принят новый судебный акт, исковые требования удовлетворены в части, в пользу управляющей компании взысканы убытки.

Суд апелляционной инстанции установил, что фактическое осуществление истцом функций управляющей компании в отношении жилых домов подтверждено договорами и актами выполненных работ и оказанных услуг: на абонентское техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, на оказание услуг по уборке лестничных клеток подъездов многоквартирных домов, на проведение биотехнических работ, на организацию эксплуатации лифтов, ресурсоснабжения и т.д.

Управляющая компания имеет право на возмещение убытков, возникших в результате предоставления льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг (льгот по оплате услуг по содержанию и ремонту жилых помещений) отдельным категориям граждан. Размер таких убытков истцом доказан.

Отсутствие договора между управляющей компанией и уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Федерации в сфере труда и социальной защиты не является безусловным основанием для отказа в возмещении убытков, понесенных в связи с предоставлением льгот по оплате услуг некоторым категориям граждан.

Суд кассационной инстанции не нашел оснований для отмены постановления суда апелляционной инстанции.

(постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 16.11.2010, постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 24.01.2011 по делу № А46-6449/2010).

12. Факт нарушения обществом правил содержания и ремонта жилого дома, выразившийся в непринятии действий, направленных на своевременное устранение недостатков по договору управления многоквартирным домом, образует состав административного правонарушения и влечет взыскание штрафа.

Между товариществом собственников жилья и обществом был заключен договор на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Административным органом проведено обследование технического состояния многоквартирного дома и выявлено неудовлетворительное техническое состояние кровли, протекание крови на чердачном перекрытии и стенах лестничных площадок, следы промерзания на потолочном перекрытии над оконными блоками.

В отношении общества вынесено постановление об административном правонарушении, предусмотренное ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ).

Полагая, что постановление не соответствует нормам действующего законодательства и нарушает права и законные интересы, общество обратилось в суд заявлением о его отмене.

Решением суда первой инстанции требования общества удовлетворены. Суд первой инстанции признал незаконным и отменил постановление о признании общества виновным в совершении административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ст. 7.22 КоАП РФ, и назначении административного наказания в виде административного штрафа в размере 45 000 руб.

Мотивируя решение, суд первой инстанции указал, что административным органом не доказана вина общества в совершении вменяемого административного правонарушения, выразившегося в нарушении правил содержания и ремонта жилого дома. Суд первой инстанции посчитал необоснованным вывод административного органа о том, что общество является организацией, ответственной за содержание и ремонт жилого дома, ввиду отсутствия в материалах дела доказательств заключения сторонами в надлежащей форме договора на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Суд апелляционной инстанции изменил решение суда первой инстанции, признав незаконным постановление в части назначения административного штрафа в размере 5000 руб. по следующим основаниям.

Субъектом административного правонарушения в соответствии со ст. 7.22 КоАП РФ, являются лица, ответственные за содержание жилых домов: их собственники; организации, принявшие на себя функции по обслуживанию, содержанию, эксплуатации, ремонту и обеспечению коммунальными услугами жилищного фонда (управляющие организации); а также организации, которым указанные функции переданы управляющей организацией на основании гражданско-правового договора.

Судом апелляционной инстанции установлено, что обязанность по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту многоквартирного жилого дома возложена на общество договором с

товариществом собственников жилья, жильцы дома оплачивают обществу услуги по содержанию жилья.

Указанное свидетельствовало о том, что общество является лицом, ответственным за содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт многоквартирного жилого дома.

В частности, общество обязалось выполнять работы по герметизации стыков, заделке и восстановлению архитектурных элементов, смене участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраску стен, а также устранять неисправности стальных, асбестоцементных и других кровель, замену водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

Следовательно, исходя из условий договора, обязанность по устранению нарушений, выявленных административным органом в ходе проверки и отраженных в акте проверки и в оспариваемом постановлении, в техническом состоянии дома, возложена на общество. Таким образом, вывод о том, что общество не является организацией, ответственной за содержание и ремонт жилого дома, не соответствует обстоятельствам дела. Действия общества охватываются составом административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ст. 7.22 КоАП РФ.

Учитывая, что санкции штрафного характера должны отвечать требованиям справедливости и соразмерности, суд апелляционной инстанции на основании ст. 4.1 КоАП РФ признал оспариваемое постановление незаконным в части назначения штрафных санкций в размере 5 000 руб.

(решение Арбитражного суда Омской области от 25.08.2010, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 08.11.2010 по делу № А46-6816/2010).

13. Аналитический отчет антимонопольного органа служит доказательством объективной оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке управляющих компаний, оказывающих услуги по управлению многоквартирными домами, если его содержание отвечает требованиям действующего законодательства.

Антимонопольным органом издан приказ о включении общества (управляющей компании) в региональный раздел Реестра на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами. Основанием для включения в реестр послужил вывод антимонопольного органа о том, что в географических границах более 17 улиц города общество является единственной компанией, оказывающей услуги по управлению многоквартирными домами, доля общества в указанных географических границах составляет 100%.

Не согласившись с приказом антимонопольного органа, общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании приказа незаконным, отмене приказа антимонопольного органа о включении общества в региональный раздел Реестра хозяйствующих субъектов, имеющих долю на рынке определенного товара в размере более чем 35%, и обязанности устранить допущенные нарушения прав путем исключения общества из регионального раздела Реестра хозяйствующих субъектов.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении требований общества отказано.

Суд первой инстанции поддержал вывод антимонопольного органа о том, что географической границей указанного товарного рынка является территория, на которой управляющая компания осуществляют свою деятельность, а именно: обслуживаемый многоквартирный дом, и доля участия общества в границах данного товарного рынка составляет 100%. Управляющая компания в географических границах является единственной компанией, оказывающей услуги по управлению многоквартирным домом, и, соответственно, имеет возможность оказывать решающее влияние на рынок услуг управляющих компаний в границах территории, на которой осуществляет свою деятельность, поскольку собственник квартиры не может приобрести услугу управления многоквартирными домами у других хозяйствующих субъектов.

Судом апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменено, по делу принят новый судебный акт об удовлетворении требований общества.

Суд апелляционной инстанции, проанализировав положения ст. 4, ч. 1 ст. 5, ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», п. 8 Правил формирования и ведения реестра хозяйствующих субъектов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 19.12.2007 № 896, п.п. 13, 23, 25, 27, 28, 29 Порядка проведения анализа и оценки состояния конкретной среды на товарном рынке, утвержденного Приказом Федеральной антимонопольной службы от 26.04.2006 № 108 (в редакции, действовавшей в спорный период), содержание аналитического отчета в части определения географических границ товарного рынка, пришел к выводу о том, что фактически антимонопольный орган не проводил в установленном порядке исследование товарного рынка управляющих компаний, оказывающих услуги по управлению многоквартирными домами.

Аналитический отчет, содержание которого не отвечает требованиям действующего законодательства, не может служить доказательством объективной оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке управляющих компаний, оказывающих услуги по управлению многоквартирными домами.

(решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 16.08.2010, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 24.11.2010 по делу № А75-7168/2009).