

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС15-8052

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29.06.2015 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая организация Южный микрорайон» на решение Арбитражного суда Псковской области от 09.09.2014 по делу № А52-1927/2014(судья Шубина О.Л.), постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.12.2014(судьи Елагина О.К., Кутузова И.В., Моисеева И.Н.), постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 30.03.2015(судьи Кустов А.А., Михайловская Е.А., Серова В.К.)

по иску муниципального унитарного предприятия «Тепловые сети» к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «Южный микрорайон» об урегулировании разногласий при заключении соглашения об изменении условий договора теплоснабжения от 13.05.2013г. №1202.

при участии третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, общество с ограниченной ответственностью «Великолукская жилищно-коммунальная управляющая компания»

УСТАНОВИЛ:

Муниципальное унитарное предприятие «Тепловые сети» обратилось в арбитражный суд Псковской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая организация Южный микрорайон» обязать подписать дополнительное соглашение об изменении договора теплоснабжения от 13.05.2013 №1202.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «Великолукская жилищно-коммунальная управляющая компания».

До принятия судом решения истец в соответствии со статьей 49 Арбитражного процессуального Кодекса Российской Федерации изменил предмет иска и просил урегулировать разногласия, возникшие между сторонами при изменении условий договора теплоснабжения от 13.05.2013 №1202, приняв пункт 5 дополнительного соглашения к договору в редакции муниципального унитарного предприятия «Тепловые сети»: «Действие настоящего соглашения распространяется на период с 1 февраля 2014 года и является неотъемлемой частью договора теплоснабжения №1202 от 13 мая 2013 года».

Решением арбитражного суда Псковской области от 16 сентября 2014 г. возникшие между сторонами разногласия при заключении соглашения об изменении условий договора теплоснабжения от 13.05.2013 г. №1202 урегулированы, пункт 5 изложен в следующей редакции: «действие настоящего соглашения распространяется на период с 01.05.2014 и является неотъемлемой частью договора теплоснабжения №1202 от 13.05.2013».

Постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.12.2014 г. решение арбитражного суда Псковской области от 16.09.2014 г. оставлено без изменения, апелляционная жалоба общества с ограниченной ответственностью «Великолукская жилищно-коммунальная управляющая компания» - без удовлетворения.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 30.03.2015 г. решение арбитражного суда Псковской области от 16.09.2014 г., постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.12.2014 г. изменено, резолютивная часть решения от 16.09.2014 г. изложена в следующей редакции:

«Урегулировать разногласия, возникшие при заключении соглашения об изменении условий договора теплоснабжения от 13.05.2013 №1202, заключенного между муниципальным унитарным предприятием «Тепловые сети» г. Великие Луки и обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «Южный микрорайон», изложив пункт 5 в следующей редакции: «Действие настоящего соглашения распространяется на период с 01.02.2014 и является неотъемлемой частью договора теплоснабжения от 13.05.2013 №1202».

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация Южный микрорайон», просит отменить постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 30.03.2015 г. ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права, оставить в силе решение арбитражного суда Псковской области от 16.09.2014 г., постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.12.2014 г.

По мнению заявителя жалобы, Арбитражный суд Северо-Западного округа фактически заново установил обстоятельства дела с переоценкой имеющихся в деле доказательств о возникновении у общества с ограниченной ответственностью «Великолукская жилищно-коммунальная управляющая компания» полномочий.

Дата смены управляющей организации совпадает со сменой владельца принимающих инженерных сетей, присоединенных к сетям ресурсоснабжающих организаций, так как жилищное законодательство возлагает на управляющую организацию обязательство по их аварийному обслуживанию, содержанию и текущему ремонту, что необходимо для оказания коммунальных услуг.

Общество с ограниченной ответственностью «Великолукская жилищно-коммунальная управляющая компания» в обоснование своих требований ссылается на то, что вступление в силу заключенного с ней договора произошло с даты, указанной в решении общего собрания, то есть с 01.02.2014г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Южный микрорайон» полагает требования истца не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с частью 2 статьи 433 Гражданского Кодекса РФ если для заключения договора необходима передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества.

В силу части 9 статьи 161 Жилищного Кодекса РФ деятельность в одном и том же доме двух и более управляющих организаций прямо запрещена.

Договор управления домом №32, заключенный истцом вступает в силу с момента передачи ему общедомовых инженерных сетей от третьего лица, что возможно только после расторжения договора управления домом с третьим лицом.

Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством (ч.8 ст.162 ЖК РФ)

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 (ч.3 статьи 161 ЖК РФ). Законом предусмотрено право собственников помещений многоквартирного дома отказаться от его исполнения в одностороннем порядке на основании решения общего собрания (часть 8. 2 статьи 162 ЖК РФ)

При этом нужно учитывать, что договор управления заключается между управляющей организацией с одной стороны и всеми собственниками помещений многоквартирного дома с другой стороны (часть 2 статьи 162 ЖК РФ)

Соответственно, при одностороннем отказе от исполнения договора управления многоквартирным домом сторона договора-собственники помещений многоквартирного дома (им уполномоченное ими лицо) должны

уведомить об этом управляющую организацию, и только после этого договор может считаться расторгнутым.

Управление домом №32 осуществлялось ООО«Великолукская жилищно-коммунальная управляющая компания» до 30.04.2014, до этого же времени третье лицо осуществляло содержание и ремонт общедомовых инженерных сетей, необходимых для обеспечения поставки в дом №32 коммунальных ресурсов.

Ответчик не прекращал управление домом до того момента, пока с ним не был надлежащим образом расторгнут договор управления домом.

Муниципальное унитарное предприятие «Тепловые сети» осуществляли теплоснабжение дома до 30.04.2014 в рамках действующего с ООО«Управляющая организация Южный микрорайон» договора №1002 от 13.05.2013, что подтверждается актами и счетами-фактурами..

ООО«Управляющая компания Южный микрорайон» стало известно о смене управляющей организации в доме №32 только 22.04.2014 после предоставления всех приложений к протоколу от 14.01.2014г. С мая 2014г. компания прекратило деятельность по управлению домом и 30.04.2014 передало документацию на дом и общедомовые приборы учета(холодной воды и электроэнергии) ООО«Великолукская жилищно-коммунальная управляющая компания».

В соответствии с п.14 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 управляющая организация, выбранная в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом, приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, или с даты заключения договора управления многоквартирным домом, в том числе с управляющей организацией, выбранной органом местного самоуправления по итогам проведения открытого конкурса, но не ранее даты поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией. Управляющая организация прекращает предоставление коммунальных услуг с даты расторжения договора управления многоквартирным домом по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации, или с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

По мнению заявителя жалобы, арбитражный суд Северо-Западного округа не принял во внимание недобросовестное поведение ООО«Великолукская жилищно-коммунальная компания как представителя собственников и вновь избранной управляющей организации.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Суд первой инстанции урегулировал возникшие разногласия, принял редакцию общества с ограниченной ответственностью «Управляющая организация микрорайон Южный», сделав вывод о том, что у ООО «Великолукская жилищно-коммунальная управляющая компания» отсутствовали полномочия на заключение договора ресурсоснабжения до получения 30.04.2014 г. от общества документов на общедомовой прибор учета.

Изменяя решение суда первой и апелляционной инстанции, суд кассационной инстанции Северо-Западного округа, правильно применил положения пункта 1 статьи 452 Гражданского Кодекса РФ, статей 46, 161, 162 Жилищного Кодекса РФ, пункта 14 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2014 г. №354.

Согласно ст.ст. 46, 161, 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является основанием для изменения способа управления домом и смены управляющей организации.

В соответствии с п. 8.2 статьи 162 Жилищного Кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом не только в том случае, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, но и в случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации или изменении способа управления данным домом.

Согласно протоколу №2 от 14.01.2014 г. общего собрания собственников жилого многоквартирного дома №32 по Октябрьскому проспекту в городе Великие Луки Псковской области, управляющей организацией с 01.02.2014 г. избрано ООО «Великолукская жилищно-коммунальная компания». С указанной даты собственники многоквартирного жилого дома приняли решение расторгнуть заключенный с ООО «Управляющая организация Южный

микрорайон» договор управления. По акту приема передачи от 30.04.2014г.ООО»Великолукская жилищно-коммунальная компания переданы приборы учета электроэнергии и холодного водоснабжения.

Суд кассационной инстанции Северо-Западного округа сделал правильный вывод о том, что после изменения способа управления многоквартирным домом ООО»»Управляющая организация «Южный микрорайон» утратило статус абонента (исполнителя коммунальных услуг), что в соответствии со статьей 416 Гражданского Кодекса РФ повлекло прекращение его обязательств по теплоснабжению дома №32 по Октябрьскому проспекту в городе Великие Луки Псковской области.

Существенных нарушений норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела, указанные в жалобе доводы не подтверждают.

Оснований для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая организация Южный микрорайон» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова.