



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 46-КГ15-3

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 апреля 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Кликушина А.А.,
судей Горохова Б.А., Назаренко Т.Н.

рассмотрела в судебном заседании 28 апреля 2015 г. по кассационной жалобе Тишиной О.Ф., Тишина В.И., Тишиной Н.В., Шабашова В.Ю., Демкиной В.И., Демкина Ю.А., Демкина С.А., Лаврук Л.М., Бухвалова Н.А., Красовского Н.М., Красовской Л.В., Красовского Ю.Н., Зайцевой О.Н. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 30 октября 2013 г. дело по иску ООО «Управляющая компания № 2 жилищно-коммунального хозяйства» к Тишиной О.Ф., Тишину В.И., И.И., Шабашову В.Ю., Тишиной Н.В., Демкиной В.И., Демкину Ю.А., Демкину С.А., Лаврук Л.М., Бухвалову Н.А., Красовскому Н.М., Красовской Л.В., Красовскому Ю.Н., Зайцевой О.Н., действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетней Зайцевой К.А., о взыскании задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А., объяснения представителя ответчиков и третьего лица - ТСЖ «ОЗОН» Сапельниковой Т.Г. и Лаврука В.Е., представляющего свои интересы и интересы Лаврук Л.М., поддержавших доводы кассационной жалобы, объяснения представителя ООО «Управляющая компания № 2

жилищно-коммунального хозяйства» Басецкой У.В., возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации,

установила:

ООО «Управляющая компания № 2 жилищно-коммунального хозяйства» обратилось в суд с иском к Тишиной О.Ф., Тишину В.И., Тишиной Н.В., Шабашову В.Ю., Демкиной В.И., Демкину Ю.А., Демкину С.А., Лаврук Л.М., Бухвалову Н.А., Красовскому Н.М., Красовской Л.В., Красовскому Ю.Н., Зайцевой О.Н., действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетней Зайцевой К.А., о взыскании задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг.

В обоснование своих требований истец ссылался на то, что ответчики являются собственниками и нанимателями квартир, расположенных в многоквартирном жилом доме по адресу: г. [REDACTED].

Указанный жилой дом на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 24 октября 2008 г. находится на управлении у ООО «УК № 2 ЖКХ» и с собственниками жилых помещений в данном многоквартирном доме заключён договор управления многоквартирным домом, условия которого были определены собственниками на их общем собрании.

Согласно пункту 1.1 договора управления многоквартирным домом собственники поручают, а управляющая компания принимает на себя обязанности по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечению предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в указанном доме.

Истец указал, что свои обязательства по выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, по оказанию коммунальных услуг исполняет надлежащим образом, однако ответчики свои обязательства по оплате за жильё и коммунальные услуги за период с 1 сентября 2011 г. по 30 сентября 2012 г. не исполняли, в связи с чем образовалась задолженность.

С учётом уточнённых требований просил взыскать денежные суммы в счёт задолженности по оплате коммунальных услуг за период с 1 сентября 2011 г. по 30 апреля 2013 г.: с Бухвалова Н.А. в размере [REDACTED] руб. [REDACTED] коп., пени в размере [REDACTED] руб. [REDACTED] коп.; солидарно с Демкина С.А., Демкина Ю.А., Демкиной В.И. в размере [REDACTED] руб. [REDACTED] коп., пени в размере [REDACTED] руб. [REDACTED] коп.; солидарно с Красовского Н.М., Красовской Л.В., Красовского Ю.Н., Зайцевой О.Н., Зайцевой К.Д. в размере [REDACTED] руб. [REDACTED] коп., пени в размере [REDACTED] руб. [REDACTED] коп.; с Лаврук Л.М. в размере [REDACTED] руб. [REDACTED] коп., пени в размере [REDACTED] руб. [REDACTED] коп.; солидарно с Тишиной О.Ф., Тишина В.И., Шабашова В.Ю., Тишиной Н.В. в размере [REDACTED] руб. [REDACTED] коп., пени в размере [REDACTED] руб. [REDACTED] коп.

Ответчики иск не признали.

Решением Автозаводского районного суда г. Тольятти Самарской области от 21 августа 2013 г. в удовлетворении исковых требований ООО «Управляющая компания № 2 жилищно-коммунального хозяйства» отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 30 октября 2013 г. решение суда первой инстанции отменено, вынесено новое решение об удовлетворении иска ООО «Управляющая компания № 2 жилищно-коммунального хозяйства».

Определением Автозаводского районного суда г. Тольятти Самарской области от 18 сентября 2014 г. заявителям восстановлен срок для подачи кассационной жалобы на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 30 октября 2013 г.

В кассационной жалобе заявителями ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 30 октября 2013 г. и оставлении в силе решения Автозаводского районного суда г. Тольятти Самарской области от 21 августа 2013 г.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 15 декабря 2014 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки в кассационном порядке и определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 3 апреля 2015 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Ответчики, надлежащим образом извещённые о времени и месте рассмотрения дела в кассационном порядке, в судебное заседание не явились и не сообщили о причине неявки, доверили представлять свои интересы представителям Сапельниковой Т.Г. и Лавруку В.Е.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьёй 385 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц, участвующих в деле.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для её удовлетворения по следующим основаниям.

В соответствии со статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

При рассмотрении настоящего дела судебной коллегией по гражданским делам Самарского областного суда такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможно восстановление нарушенных прав заявителей, допущены не были.

Как усматривается из материалов дела и установлено судом первой инстанции, в многоквартирном жилом доме № [] по улице [] г. [] собственниками квартиры 41 являются Тишина О.Ф., Тишин В.И., Шабашов В.Ю., Тишина Н.В., нанимателями квартиры [] являются Демкина В.И., Демкин Ю.А., Демкин С.А., собственниками квартиры [] является Лаврук Л.М., собственником квартиры [] является Бухвалов Н.А., собственниками квартиры [] являются Красовский Н.М., Красовская Л.В., Красовский Ю.Н., Зайцева О.Н., Зайцева К.А.

На основании решения общего собрания собственников жилых помещений от 24 октября 2008 г. управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. [], - осуществляло ООО «Управляющая компания № 2 жилищно-коммунального хозяйства».

Решением общего собрания собственников жилых помещений от 23 апреля 2011 г. способом управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. [], - избрано товарищество собственников жилья (ТСЖ), а также принято решение о создании правления ТСЖ, в которое вошли Лаврук В.Е., Курьшев В.Н., Эснодосьян Г.М., Кузнецов Н.М., Задохин В.С., об избрании председателя ТСЖ - Лаврук В.Е. и утверждении Устава ТСЖ «ОЗОН» (л.д. 182).

8 июля 2011 г. ТСЖ «ОЗОН» зарегистрировано в качестве юридического лица и поставлено на учёт межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 2 по Самарской области (л.д. 174).

1 августа 2011 г. председателем ТСЖ «ОЗОН» - Лаврук В.Е. в адрес генерального директора ООО «Управляющая компания № 2 жилищно-коммунального хозяйства» - Козлова Н.Н. было направлено уведомление, в котором сообщалось о создании в доме № [] по ул. [] ТСЖ «ОЗОН», а также предлагалось подготовить и передать ТСЖ «ОЗОН» следующие документы:

- технический паспорт с экспликациями, поэтажными планами;
- проектную документацию на данный дом (схемы электрооборудования дома, теплоснабжения, канализации и т.п.);
- исполнительные чертежи проекта на инженерные сети и благоустройство;
- акты технического состояния сетей;
- копии договоров на поставку коммунальных услуг;
- копию договора по лифтам с актом последнего освидетельствования;
- пофамильный список собственников квартир и жильцов, проживающих в квартирах муниципальной собственности;

справку по оплате жилищно-коммунальных услуг жильцами дома за последние 3 года;

акты выполненных работ на доме за 2008-2011 года;

акт приема-передачи дома.

Уведомление ТСЖ «ОЗОН» было получено ООО «УК №2 ЖКХ» 1 августа 2011 г.

Общим собранием членов ТСЖ «ОЗОН» от 28 декабря 2011 г., проведенным в форме заочного голосования, было принято решение о досрочном расторжении договора с ООО «УК № 2 ЖКХ» по управлению многоквартирным домом.

Согласно пункту 7.1 Устава ТСЖ «ОЗОН» установлена обязанность членов ТСЖ принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, а также производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы в размере, установленном Общим собранием членов Товарищества не позднее 10 числа месяца, следующего за расчётным (л.д. 175-177).

Из представленных ТСЖ «ОЗОН» выписок из финансовых лицевого счетов ответчиков от 24 июня 2013 г. за период с 1 сентября 2011 г. по 11 июля 2013 г. (л.д. 173,178-181) усматривается, что ответчиками с 1 сентября 2011г. установленные платежи за жилое помещение и коммунальные услуги вносились в ТСЖ «ОЗОН», а не в ООО «УК № 2 ЖКХ», хотя соответствующие квитанции управляющая компания ответчикам выписывала.

Разрешая спор и отказывая ООО «Управляющая компания № 2 жилищно-коммунального хозяйства» в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции, сослался на то, что у ответчиков нет задолженности перед ООО «УК № 2 ЖКХ» по оплате жилья и коммунальных услуг, поскольку собственники жилых помещений изменили способ управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. [REDACTED], - управление домом перешло к ТСЖ «ОЗОН», ответчики в спорный период вносили установленные платежи за жилое помещение и коммунальные услуги в ТСЖ «ОЗОН».

Эти выводы суда первой инстанции противоречат материалам дела и сделаны без учёта норм материального права, регулирующих возникшие между сторонами правоотношения.

Отменяя решение суда и удовлетворяя заявленные ООО «Управляющая компания № 2 жилищно-коммунального хозяйства» требования, суд апелляционной инстанции правильно сослался на отсутствие доказательств, свидетельствующих о расторжении договора с ООО «УК № 2 ЖКХ» от 24 октября 2008 г. на управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. [REDACTED], - а также о

выполнении ТСЖ «ОЗОН» в спорный период обязанности по предоставлению услуг по содержанию жилья и коммунальных услуг по дому.

В связи с этим судебная коллегия пришла к верному выводу о том, что услуги по содержанию, текущему ремонту, капитальному ремонту, а также коммунальные услуги за период с 1 сентября 2011 г. по 30 апреля 2013 г. предоставлялись ответчикам ООО «Управляющая компания № 2 жилищно-коммунального хозяйства», в пользу которого подлежит взысканию образовавшаяся задолженность.

Статья 161 Жилищного кодекса Российской Федерации предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме право выбрать один из трёх названных в ней способов управления жилым домом: непосредственное управление, управление товариществом собственников жилья или специализированным потребительским кооперативом, управление управляющей организацией, и не ограничивает в возможности сменить ранее избранный способ управления домом на иной, предусмотренный законом.

Согласно части 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменён в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Таким образом, собственники жилых помещений в многоквартирном доме вправе в любое время выбрать способ управления многоквартирным домом, в связи с чем решением общего собрания собственников жилых помещений от 23 апреля 2011 г. способом управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. [REDACTED], - было избрано товарищество собственников жилья.

Между тем, возможность расторжения договора управления многоквартирным домом предусмотрена положениями статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, а именно частями 8, 8.1 и 8.2 данной статьи.

В силу части 8.1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 статьи 161 Кодекса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

В соответствии с частью 8.2 этой же статьи 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 условия такого договора.

Применительно к части 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

По настоящему делу оснований, предусмотренных частями 8.1 и 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, для расторжения договора управления многоквартирным домом по инициативе собственников жилых помещений в одностороннем порядке не установлено.

Вместе с тем частью 8 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрена возможность изменения или расторжения договора управления многоквартирным домом в порядке, установленном гражданским законодательством, однако в порядке, предусмотренном статьями 450 – 453 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственники жилых помещений к ООО «Управляющая компания № 2 жилищно-коммунального хозяйства» с требованием о расторжении договора управления многоквартирным жилым домом не обращались.

При таких обстоятельствах суд апелляционной инстанции правильно указал в определении от 30 октября 2013 г. что несмотря на принятие собственниками жилых помещений решения об изменении способа управления имуществом жилого дома № 5 по ул. Фрунзе в г. Тольятти и о расторжении договора с ООО «Управляющая компания № 2 жилищно-коммунального хозяйства», истец в период с 1 сентября 2011 г. по 30 апреля 2013 г. продолжал исполнять свои обязанности по обслуживанию указанного дома, в связи с чем образовавшаяся за этот период времени задолженность подлежит взысканию с ответчиков в пользу ООО «Управляющая компания № 2 жилищно-коммунального хозяйства».

Таким образом, оснований для удовлетворения кассационной жалобы ответчиков и отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 30 октября 2013 г. не имеется.

Руководствуясь статьёй 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 30 октября 2013 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Тишиной О. Ф., Тишина В. И., Шабашова В. Ю., Тишиной Н. В., Демкиной В. И., Демкина Ю. А., Демкина С. А., Лаврук Л. М., Бухвалова Н. А., Красовского Н. М., Красовской Л. В., Красовского Ю. Н., Зайцевой О. Н. - без удовлетворения.

Председательствующий:

Судьи: