



Арбитражный суд Пермского края
Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Пермь
17 мая 2011 года
2373/2011

Дело № А 50-

Резолютивная часть решения объявлена 12 мая 2011 года
Решение в полном объеме изготовлено 17 мая 2011 года

Арбитражный суд в составе судьи Теслевой Н.В.
При ведении протокола помощником судьи Некрасовой О.С.
Рассмотрел в заседании суда дело по иску:
ООО «Городская Управляющая Компания»
К ответчику: ООО «ТеплоВодоМер»
Об обязанности устранить препятствия по управлению
В заседании приняли участие:
от истца: Бабушкина И.Т., доверенность от 01.02.2011г.,
Князева М.И. доверенность от 01.02.2011г.
от ответчика: Палагушкин Е.В. доверенность от 01.03.2011г.

Истец обратился с иском обязать ответчика устранить препятствия по управлению и обслуживанию многоквартирных домов по адресу: Пермский край, г. Чайковский, ул. Ленина 11, 22, 36/1, 39, 60, 83; ул. Мира, 12, 24, 46, 50, ул. Вокзальная 27; ул. К. Маркса 31, 53, 55, 57; ул. Кабалевского 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9; ул. Горького 8, 11, Приморский бульвар 18, 20, 22, 23, 25, 27, 29, 35 в части выставления квитанций на оплату ЖКУ и сбора денежных средств с населения за услуги.

Ответчик исковые требования не признал, ссылаясь на то, что собственниками спорных домов, в качестве управляющей компании было выбрано ООО «ТеплоВодоМер», с собственниками были заключены соответствующие договоры, компания приступила к обслуживанию данных домов и, следовательно, обоснованно выставляет счета на оплату своих услуг.

Заслушав представителей сторон, рассмотрев материалы дела, арбитражный суд установил.

В адрес истца поступили письма ответчика №№ 55, 72, 117, 119, 120, 121, 122, 168, 182, 183, 184, 185, 209 от 30.09.2010г. и № 209 от 29.09.2010г., №№ 210, 228, 241, 242 от 20.10.2010г. и № 242 от 01.12.2010г., №№ 257, 267, 268, 269, которыми он уведомлял о переходе многоквартирных домов, по

указанным адресам в управление ООО «ТеплоВодоМер». К уведомлению прилагались протоколы общих собраний собственников квартир.

Истец считает, что он является надлежащей компанией по управлению спорными домами, а ответчик препятствует ему в этом, путем выставления счетов на оплату услуг и взимание платы за эти услуги.

Суд считает, что требования истца являются обоснованными и подлежащими удовлетворению, в силу следующего.

Согласно **ч. 2 ст. 162** Жилищного кодекса РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Частью 8 данной статьи предусмотрено, что изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Системное толкование норм гражданского и жилищного законодательства позволяет сделать вывод о том, 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. 8.1 и 8.2 ст. 162** Жилищного кодекса РФ, а также в случаях, определенных соглашением сторон.

В силу **ч. 8.1 ст. 162** Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного **ч. 4 ст. 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 **ч. 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 условий такого договора.

Применительно к ч. 8.2 ст. 162 Жилищного кодекса 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. (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 15.07.2010г. № 1027/10).

В ходе рассмотрения настоящего иска, суду не представлены доказательства о допущенных нарушениях условий договоров, которые в соответствии с ч. 8.2 Жилищного кодекса РФ дают собственникам помещений право отказаться на общем собрании от исполнения такого договора. Возможность отказа от исполнения договоров без указания причин самими этими договорами также не предусмотрена

В протоколах общих собраний собственников квартир/помещений многоквартирных домов по спорным адресам, представленных суду, указано, что вторым вопросом общего собрания стоит вопрос об одностороннем отказе от исполнения договора управления с ООО «Городская управляющая компания».

Условиями договоров истца с собственниками многоквартирных домов по указанным адресам (п. 5.1, 5.4) предусмотрено, что договор действует три года и может быть расторгнут в случае неоднократного нарушения управляющей организацией условий договора.

Поскольку договорные правоотношения по управлению жилым домом возникли между собственниками помещений и ответчиком, заявление об отказе от исполнения соответствующего договора по основанию, установленному ч. 8.2 Жилищного кодекса РФ, могло быть сделано только собственниками помещений как стороной такого договора.

Однако в материалы дела представлены уведомления о смене управляющей организации, направленные ответчиком, а не лицом, специально уполномоченным на то собранием собственников помещений.

При названных обстоятельствах порядок расторжения заключенных с истцом договоров, который предусмотрен нормами жилищного и гражданского законодательства, собственниками помещений соблюден не был.

Таким образом, при отсутствии оснований для прекращения договоров управления от 01.09.2009г. (все договоры заключены одним числом) с ООО «Городская Управляющая Компания» данные договоры признаются судом действующими и, следовательно, оснований для выставления счетов на оплату услуг и получения платы за услуги, у ответчика отсутствуют. Ответчик не доказал возникновения у него статуса управляющей организации в отношении спорных домов.

Расходы по оплате государственной пошлины относятся на ответчика.

Руководствуясь ст. 110, 167-170, 176 Арбитражно-процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Пермского края

Р Е Ш И Л :

Исковые требования удовлетворить.

Обязать ООО «ТеплоВодоМер» (ОГРН 1035901765712, ИНН 5920019763) устранить препятствия по управлению и обслуживанию многоквартирных домов по адресу: Пермский край, г. Чайковский, ул. Ленина 11, 22, 36/1, 39, 60, 83; ул. Мира, 12, 24, 46, 50, ул. Вокзальная 27; ул. К. Маркса 31, 53, 55, 57; ул. Кабалева 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9; ул. Горького 8, 11, Приморский бульвар 18, 20, 22, 23, 25, 27, 29, 35 в части выставления квитанций на оплату ЖКУ и сбора денежных средств с населения за услуги.

Взыскать с ООО «ТеплоВодоМер» (ОГРН 1035901765712, ИНН 5920019763) в пользу ООО «Городская Управляющая Компания» (ОГРН 1095920001011, ИНН 5920031880) 4 000 руб. расходов по оплате государственной пошлины.

Исполнительный лист выдать после вступления решения в законную силу.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия /изготовления в полном объеме/, а также в порядке кассационного производства в Федеральный арбитражный суд Уральского округа в течение двух месяцев со дня его вступления в законную силу через Арбитражный суд Пермского края.

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения апелляционной или кассационной жалобы можно получить соответственно на Интернет-сайтах Семнадцатого арбитражного апелляционного суда www.17aas.arbit.ru или Федерального арбитражного суда Уральского округа www.fasuo.arbitr.ru.

Судья

Н.В.

Теслева