

## **Обзор материалов судебной практики по делам с участием товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов и управляющих организаций за 2010 год и первый квартал 2011 года**

Во исполнение пункта 5.2 плана работы Арбитражного суда Костромской области на первое полугодие 2011 года проведено обобщение практики по делам с участием товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов и управляющих организаций за 2010 год и первый квартал 2011 года.

В течение указанного периода времени коллегией по рассмотрению споров, возникающих из гражданских и иных правоотношений, Арбитражного суда Костромской области рассмотрено 360 дел с участием товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов и управляющих организаций, в том числе: в 2010 году - 338 дел, в первом квартале 2011 года - 22 дела.

Учитывая специфику рассматриваемых участников спора разрешенные коллегией дела можно подразделить на следующие категории:

- споры, связанные с заключением договоров,
- споры, вытекающих из договоров энергоснабжения (в том числе отношений фактическое пользование услугами энергоснабжения в отсутствие заключенного договора),
- споры, вытекающие из иных договоров (в том числе, договоров управления многоквартирным домом),
- споры, вытекающие из внедоговорных обязательств (о неосновательном обогащении; о возмещении убытков, в том числе, за счет бюджетных средств),
- споры о создании, реорганизации и ликвидации организаций,
- иные экономические споры (в том числе, о передаче технической документации на многоквартирные дома),

- споры, вытекающие из договоров поставки, подряда, аренды, страхования, возмездного оказания услуг и др. (т.е. не обладающие спецификой рассмотрения).

### **1. Споры, связанные с заключением договоров.**

В течение рассматриваемого периода времени судом разрешено 11 дел указанной категории.

При рассмотрении дел данной категории основными вопросами, разрешаемыми судом являются наличие оснований для понуждения коммерческой организации к заключению договора, а также разрешение разногласий по порядку определения объема поставляемых коммунальных ресурсов, границ эксплуатационной ответственности сетей, порядка расчетов за поставленный коммунальные ресурсы и иных.

1.1 Суд отказал в понуждении ответчика к заключению с управляющей организацией договора, т.к. посчитал необоснованными доводы истца об уклонении ответчика от заключения договора (дело № А31-1047/10).

Управляющая организация обратилась в суд с требованием о понуждении ресурсоснабжающей организации к заключению с истцом договора, представила собственный проект договора.

В ходе рассмотрения дела установлено, что ответчиком предложено истцу заключить договор на типовых условиях, от чего истец отказался.

Суд, установив, что предложение истца о заключении договора ответчиком рассмотрено в разумный срок, при этом ответчиком принято положительное решение о заключении с истцом договора, не признал доказанным факт уклонения ответчика от заключения с истцом договора, в связи с чем отказал в иске.

1.2 Суд отказал во включении в договор условия, позволяющего управляющей организации удерживать часть поступившей от собственников помещений коммунальной платы на покрытие собственных расходов,

связанных с начислением и сбором коммунальной платы, предоставлением мер социальной поддержки (дело № А31-4579/10).

Суд установил, что коммунальный ресурс приобретается управляющей организацией как исполнителем коммунальных услуг у ресурсоснабжающей организации не в целях перепродажи, а для оказания коммунальных услуг собственникам помещений.

В связи с этим судом сделан вывод о недопустимости уменьшения управляющей организацией суммы денежных средств, поступивших от собственников помещений за оказанные им коммунальные услуги и подлежащих перечислению ресурсоснабжающей организации, на сумму расходов, понесенных на сбор коммунальных и иных платежей.

1.3 Суд апелляционной инстанции признал необоснованным вывод суда первой инстанции об отсутствии оснований для урегулирования разногласий, возникших между сторонами при заключении договора (Дело № А31-1590/10).

Управляющая организация обратилась с требованием о принятии в ее редакции ряда пунктов договора энергоснабжения.

Судом первой инстанции в иске отказано в виду отсутствия у ответчика намерений вступить с истцом в договорные отношения.

Суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции, установив, что проект договора подписан сторонами с протоколом разногласий, в связи с чем довод ответчика об отсутствии у него намерений заключить с истцом договор является необоснованным.

Рассмотрев дело по существу, суд второй инстанции принял решение по ряду спорных пунктов договора, прочие из текста договора исключил.

**2. Споры, вытекающие из договоров энергоснабжения (в том числе, отношений фактического пользования услугами энергоснабжения в отсутствие заключенного договора).**

2.1 Данную категорию в основном образуют споры по искам ресурсоснабжающих организаций к управляющим организациям, товариществам собственников жилья по требованиям об оплате поставленных коммунальных ресурсов.

Рассматривая данные дела, суд следовал позиции Президиума ВАС РФ, изложенной в постановлениях № 525/09 от 9 июня 2009 года, № 2380/10 от 15 июля 2010 года, по вопросу определения объема поставленного коммунального ресурса в случае отсутствия общедомового прибора учета.

При рассмотрении одного из дел истец, несогласная с данной позицией, обратился с ходатайством о проведении по делу экспертизы с целью расчета количества поставленных коммунальных ресурсов (дело № А31-1329/2010). Ходатайство истца удовлетворено.

В результате анализа заключения эксперта суд пришел к выводу о невозможности в отсутствие общедомового прибора учета определения расчетным способом количества поставленного коммунального ресурса, необходимости проведения расчетов на основании утвержденных нормативов потребления коммунальных услуг.

Суд апелляционной инстанции согласился с указанным выводом суда первой инстанции.

2.2 В практике рассмотрения дел данной категории судом сделан вывод о невозможности осуществления периодической корректировки стоимости поставленного коммунального ресурса (дела № А31-7223/09, А31-7395/09, № А31-7682/09, А31-7573/09).

Ресурсоснабжающая организация, обратившись с требованием о взыскании долга за поставленный коммунальный ресурс, пояснила, что часть стоимости поставки исчислена на основании утвержденных нормативов потребления коммунальных услуг, в оставшейся части – в результате корректировки размера платы за коммунальные услуги.

Суд отказал во взыскании платы, начисленной в результате корректировки, указав на то, что в связи с отсутствием установленного

законодательством Российской Федерации порядка корректировки не представляется возможным определить расчетным путем размер платы за потребленный в многоквартирном доме (жилом доме) коммунальный ресурс сверх утвержденных нормативов потребления коммунальных услуг.

Принятые судом первой инстанции решения оставлены без изменения судами вышестоящих инстанций.

2.3 Твердо сложилась позиция суда, согласно которой управляющая организация, товарищество собственников жилья, являясь исполнителем коммунальных услуг, обязаны приобретать коммунальные ресурсы у ресурсоснабжающих организаций и производить за это оплату.

Указанный довод суд приводит в решениях по спорам о взыскании долга по заключенным сторонами договорам на поставку коммунальных ресурсов, а также по спорам о взыскании неосновательного обогащения, возникшего у исполнителя коммунальных услуг в результате поставки ему коммунальных ресурсов в отсутствие заключенного со снабжающей организацией договора.

Так при рассмотрении дела № А31-2801/10 судом сделан правомерный вывод о неразрывности правового статуса товарищества собственников жилья и исполнителя коммунальных услуг, а также о невозможности осуществления товариществом собственников жилья только части функций по управлению домом. Отсутствие договорных отношений товарищества собственников жилья с ресурсоснабжающей организацией, не освобождает товарищество собственников жилья от обязанности возместить стоимость поставленного коммунального ресурса.

2.4 Кроме указанных дел, судом также рассмотрены дела по искам управляющей организации к организации, обеспечивающей передачу коммунальных ресурсов, о взыскании неосновательного обогащения, возникшего в результате необоснованного получения ответчиком коммунальной платы от собственников расположенных в многоквартирном доме помещений (дела № А31-529/2010, № А31-530/2010, № А31-531/2010).

В ходе рассмотрения указанных дел суд пришел к выводу о том, что в силу наличия у истца статуса исполнителя коммунальных услуг ему следовало получать с владельцев нежилых помещений, расположенных в обслуживаемых многоквартирных домах, коммунальную плату. Вместе с тем данные платежи получены ответчиком.

Судом установлено, что в рассматриваемый период времени ответчик не располагал коммунальным ресурсом для его поставки, осуществлял транспортировку коммунального ресурса в многоквартирный дом.

В силу указанных обстоятельств требования истца удовлетворены.

2.5 Судом рассмотрена ситуация обратная вышеизложенной (дело № А31-1729/2009).

Управляющая организация обратилась с иском о взыскании неосновательного обогащения с организации, получившей коммунальную плату от собственников расположенных в многоквартирных домах помещений.

В ходе рассмотрения дела судом установлено, что ответчик осуществлял поставку коммунальных ресурсов в обслуживаемые истцом многоквартирные дома.

Суд отклонил доводы истца, т.к. плата с владельцев нежилых помещений ответчиком получена в расчете за поставленный коммунальный ресурс, выработка и транспортировка которого осуществлены ответчиком.

В связи с этим суд сделал вывод о том, что получение денежных средств ответчиком обусловлено произведенной им поставкой тепловой энергии, в связи с чем в удовлетворении иска отказал.

### **3. Споры, вытекающие из иных договоров (в том числе, договоров управления многоквартирным домом).**

3.1 Управляющая организация обратилась с иском к собственнику нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, о взыскании

задолженности по плате за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (дело № А31-4708/2010).

Суд удовлетворил иск, при этом отклонил возражения ответчика, указав на то, что многоквартирный дом спроектирован как единый комплекс с общими инженерными сетями и коммуникациями, осуществление технического обслуживания находящихся в нем нежилых помещений невозможно отдельно от технического обслуживания дома в целом. Ответчик наравне с другими владельцами помещений в многоквартирном жилом доме является потребителем выполненных в процессе технического обслуживания дома комплекса услуг и работ, которые подлежат оплате.

#### **4. Споры, вытекающие из внедоговорных обязательств**

**(о неосновательном обогащении; о возмещении убытков, в том числе, за счет бюджетных средств).**

4.1 Аналогичным образом суд решает споры по искам управляющих организаций к собственникам расположенных в домах нежилых помещений в отсутствие заключенного сторонами договора на управление многоквартирным домом.

Управляющая организация обратилась с иском к собственнику нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, о взыскании неосновательного обогащения, возникшего в результате уклонения ответчика от несения расходов на содержание и обслуживание общедомового имущества (дело № А31-432/2010).

Судом иск удовлетворен, при этом суд указал на то, что жилищное законодательство не разграничивает обязанности по несению расходов на содержание и обслуживание общедомового имущества между собственниками жилых и нежилых помещений, отсутствие договора между сторонами не может служить основанием для отказа в иске.

4.2 Управляющая организация обратилась с иском к муниципальному образованию, требуя возмещения убытков, возникших в результате

недостаточного выделения субсидий на финансирование работ по капитальному ремонту многоквартирных домов (дело № А31-3140/10).

В ходе рассмотрения дела суд установил, что управляющая организация, исполнив установленные ответчиком требования, приобрела право на получение бюджетных субсидий на возмещение расходов по капитальному ремонту многоквартирных домов.

Выполнив работы по капитальному ремонту, истец расходовал на это собственные средства. Отказ в предоставлении субсидий суд признал неправомерным, в связи с чем взыскал за счет казны муниципального образования причиненные истцу убытки.

4.3 Управляющая организация обратилась с иском к Российской Федерации о взыскании убытков, причиненных в результате недостаточного финансирования льгот по оплате взносов на капитальный ремонт, предоставленных некоторым категориям граждан (дело № А31-8078/2009).

Судом иск удовлетворен. Судом сделан вывод о распространении предоставленных отдельными федеральными законами льгот по оплате жилого помещения на взносы, которые собственники жилых помещений обязаны уплачивать на капитальный ремонт многоквартирного дома.

В виду недостаточности выделенных бюджетных средств возмещение неполученных в результате предоставления льгот доходов произведено за счет средств казны публично-правового образования, принявшего решение о предоставлении льгот.

4.4 Арендатор нежилого помещения обратился с иском к управляющей организации, требуя взыскания стоимости рекламной конструкции, размещенной на стене дома и поврежденной в результате схода с крыши дома снега и наледи (дело № А31-3605/10).

Судом иск удовлетворен. Суд признал доказанным факт повреждения принадлежащего истцу имущества, указав на вину ответчика в произошедшем, выразившуюся в ненадлежащем исполнении возложенных на



ответчика обязанностей по содержанию и обслуживанию общедомового имущества.

4.5 Товарищество собственников жилья обратилось с иском к организации, выполнившей работы по опрессовке системы отопления, требуя взыскания убытков, причиненных в результате порыва трубопровода и затопления квартиры (дело № А31-9477/09).

Судом в удовлетворении иска отказано. Суд установил, что выполненные ответчиком работы приняты истцом без замечаний, о чем составлен акт. Порыв трубопровода и затопление квартиры произошло по вине истца, не предоставившего ответчику доступ ко всем техническим помещениям и полную информацию о расположении и состоянии общедомовых сетей.

## **5. Споры о создании, реорганизации и ликвидации организаций.**

5.1 Товарищество собственников жилья обратилось в арбитражный суд с иском к товариществу собственников жилья о признании ответчика незаконно созданным и не имеющим правовых последствий с момента возникновения (дело № А31-4472/2010).

Суд в удовлетворении иска отказал. Судом сделан вывод о том, что фактически истец имел намерение оспорить законность решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам выхода из управления истца и создания собственного товарищества, являющегося ответчиком.

Судом установлено, что правом на заявление указанных требований истец не наделен.

## **6. Иные экономические споры.**

6.1 Управляющая организация обратилась с иском к собственнику расположенного в многоквартирном доме нежилого помещения, требуя демонтировать установленную на стене дома рекламную конструкцию и

взыскать с ответчика неосновательное обогащение, возникшее в результате необоснованного использования общедомового имущества (дело № А31-4942/10).

Суд отказал в иске, при этом исходил из того, что истцом не доказаны размер неосновательного обогащения ответчика и факт использования ответчиком общего имущества многоквартирного дома без законных на то оснований. Также суд пришел к выводу об отсутствии у истца полномочий на обращение в суд с иском о демонтаже рекламной конструкции.

В ходе рассмотрения дела судом установлено, что участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле. Отсутствие между сособственниками соглашения о владении и пользовании общим имуществом и фактическое использование части общего имущества одним из участников долевой собственности не образуют достаточную совокупность оснований для взыскания с фактического пользователя денежных средств за использование части общего имущества.

6.2 Товарищество собственников жилья обратилось с иском к муниципальному учреждению, требуя обязать ответчика передать истцу техническую документацию на многоквартирный дом (дела № А31-696/2010, А31-3490/2010).

Судом иск удовлетворен частично. Суд, признавая право истца на получение технической документации на поступивший в его управление дом, перечень технической документации определил на основании норм утвержденных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Судья

Мофа В.Д.

Помощник судьи

Сулеменкова А.В.