



Шестой арбитражный апелляционный суд

улица Пушкина, дом 45, город Хабаровск, 680000,

официальный сайт: <http://6aas.arbitr.ru>

e-mail: info@6aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 06АП-3579/2020

25 августа 2020 года

г. Хабаровск

Резолютивная часть постановления объявлена 19 августа 2020 года.

Полный текст постановления изготовлен 25 августа 2020 года.

Шестой арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего Жолондзь Ж.В.

судей Волковой М.О., Усенко Ж.А.

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Шалдуга И. В.

при участии в заседании:

представителя администрации города Хабаровска Денисюк А.А. по доверенности от 13 ноября 2019 года № 1.1.29-396,

рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Кировский» на решение от 19 июня 2020 года

по делу № А73-5161/2020

Арбитражного суда Хабаровского края

по иску общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Кировский»

к администрации города Хабаровска

о расторжении договора,

установил: общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Кировский» обратилось в Арбитражный суд Хабаровского края с иском к администрации города Хабаровска о расторжении договора от 22 января 2019 года управления многоквартирным домом по адресу г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, 95.

Решением суда от 19 июня 2020 года в удовлетворении иска отказано.

Истец обратился в Шестой арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит решение суда отменить, приняв

новый судебный акт об удовлетворении иска. В обоснование указано на наличие оснований для расторжения договора, предусмотренных пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации; заключая договор управления многоквартирным домом, управляющая компания не могла предположить, что неоплата жильцами дома услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД нанесет ущерб управляющей компании, лишит ее прибыли, на которую она рассчитывала при заключении договора.

В судебном заседании представитель ответчика возражал против доводов апелляционной жалобы, просил решение оставить без изменения как законное и обоснованное.

Истец извещен, представитель в судебное заседание не явился.

На основании части 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассмотрено в отсутствие истца.

Исследовав материалы дела, изучив доводы апелляционной жалобы, проверив правильность применения арбитражным судом первой инстанции норм процессуального и материального права, суд апелляционной инстанции пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения апелляционной жалобы.

На основании проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (протокол конкурса от 11 января 2019 года) между истцом (управляющая организация) и ответчиком 22 января 2019 года заключен договор управления многоквартирным домом по адресу: г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, 95.

Их договора у истца возникло обязательство оказывать платные услуги по управлению общим имуществом, выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания нанимателям жилых помещений и членам их семей, владельцам нежилых помещений, пользующихся ими на основании договора аренды либо по иным законным основаниям, оказывать коммунальные услуги согласно Приложению № 3 к договору.

Пунктом 2.3.1 договора предусмотрена обязанность собственников помещений в МКД (наниматели) своевременно в установленном порядке оплачивать услуги управляющей организации.

Срок действия договора установлен в пункте 7.1 в течение трех лет, начиная с 22 января 2019 года.

Согласно пункту 7.3 договора договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения собственника помещений управляющей организацией за тридцать дней до даты расторжения в следующих случаях:

- по письменному соглашению сторон;

- при ликвидации управляющей организации как юридического лица либо в случаях ограничения в установленном действующим законодательством РФ порядке его уставной правоспособности, что повлечет для этой стороны невозможность выполнения обязательств по настоящему договору.

3 февраля 2020 года истец направил ответчику уведомление о расторжении договора управления от 22 января 2019 года, мотивируя допущенным существенным нарушением его условий, выразившемся в уклонении от своевременной оплаты оказанных услуг.

Предложение истца о расторжении договора управления МКД оставлено ответчиком без удовлетворения, что явилось основанием для обращения истца в суд с настоящим иском.

Отказывая истцу в иске, суд первой инстанции обоснованно руководствовался следующим.

В соответствии с частью 1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами.

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

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 частями 8.1 и 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также в случаях, определенных соглашением сторон.

Частью 8.1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 настоящего 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 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации 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, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Изменение способа управления многоквартирным домом является безусловным основанием для прекращения ранее заключенного договора управления таким домом со специализированной управляющей организацией, поскольку одновременное существование управления одним многоквартирным домом двумя управляющими компаниями недопустимо.

В силу закона собственники помещений многоквартирного дома обязаны выбрать лишь один из указанных выше способов управления, а многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Договор от 22 января 2019 года заключен в установленном законом порядке, не признан недействительным или прекратившим свое действие.

Право управляющей компании на односторонний отказ от исполнения договора управления МКД законом не предусмотрено.

Согласно пунктам 1 и 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Кодексом, другими законами или договором.

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных Кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Обстоятельств, свидетельствующих о существенном нарушении условий договора управления, судом не установлено.

Наличие задолженности собственников помещений МКД перед управляющей компанией не предусмотрено законом в качестве обстоятельства, при наличии которого управляющая компания вправе требовать расторжения договора управления.

В обязанности управляющей компании, как в силу закона, так и в силу договора является, в том числе и претензионная работа с собственниками и нанимателями МКД по задолженности за жилищно-коммунальные услуги, и обращение в суд с исками к не исполняющим своих обязанностей по оплате услуг должникам.

Кроме того, жилищным законодательством предусмотрена уплата неустойки за неисполнение либо ненадлежащее исполнение собственниками помещений в МКД, нанимателями помещений в МКД обязанности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

Право выбора управляющей компании принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме в силу закона, и не может быть ограничено.

В силу приведенных норм материального права правовых оснований для расторжения договора от 22 января 2019 года на управление МКД не имеется.

Оснований для иной оценки обстоятельств дела согласно доводам жалобы судом апелляционной инстанции не установлено.

Поскольку фактические обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены судом первой инстанции на основании полного, всестороннего и объективного исследования имеющихся в деле доказательств, выводы суда соответствуют фактическим обстоятельствам и представленным доказательствам, основаны на правильном применении норм материального и процессуального права, у суда апелляционной инстанции отсутствуют основания для отмены либо изменения обжалуемого судебного акта.

Нарушений норм процессуального права, являющихся согласно пункту 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации безусловным основанием для отмены судебного акта, судом апелляционной инстанции не установлено.

Расходы на государственную пошлину по апелляционной жалобе подлежат отнесению на истца.

Руководствуясь статьями 258, 268-271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Шестой арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Хабаровского края от 19 июня 2020 года по делу № А73-5161/2020 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Дальневосточного округа в течение двух месяцев со дня его принятия через арбитражный суд первой инстанции.

Председательствующий

Ж.В. Жолондзь

Судьи

М.О. Волкова

Ж.А. Усенко