

ПРОБЛЕМА ВОССТАНОВЛЕНИЯ НАРУШЕННЫХ ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ПОСЛЕ СМЕНЫ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ДОМА

Вагин Дмитрий Константинович

магистрант, ФГБОУ Вятский государственный гуманитарный университет, РФ, г. Киров,
руководитель компании «Юрлайн-НН» правовой консалтинг», РФ, г. Нижний Новгород

THE PROBLEM OF RESTORATION OF VIOLATED RIGHTS OF OWNERS OF APARTMENT BUILDINGS AFTER THE CHANGE OF THE MANAGEMENT ORGANIZATION OF THE HOUSE

Dmitrii Vagin

*Master's Student of P the Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education
«Vyatka State University» (FSBEI HE «VyatSU»), Russia, Kirov, head of the «Yurline-NN» legal
consulting» company, Russia, Nizhny Novgorod*

Аннотация. В статье рассматриваются проблемы безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (не оказанной услуги надлежащим образом по ремонту общедомового имущества) на основании закона «О защите прав потребителя» после расторжения договора на управления многоквартирным жилым домом. Анализируются правовые позиции и разъяснения Верховного Суда Российской Федерации по указанному вопросу, а также автор исследует практику применения положений гражданского и жилищного законодательства и закона «О защите прав потребителя» в совокупности на примере районного суда и апелляционной инстанции областного суда.

Abstracts. The article deals with the problems of gratuitous elimination of the shortcomings of the work performed (services not properly provided for the repair of communal property) on the basis of the law «Consumer Protection Act» after the termination of the contract for the management of an apartment building. The legal positions and explanations of the Supreme Court of the Russian Federation on this issue are analyzed, and the author also examines the practice of applying the provisions of civil and housing legislation and the law «Consumer Protection Act» in combination on the example of a district court and an appellate instance of a regional court.

Ключевые слова: жилищное право; закон «О защите прав потребителя», управление многоквартирным домом, лицензия на управление домом.

Keywords: housing law; «Consumer Protection Act», apartment building management, home management license.

В настоящее время является актуальным вопрос о защите нарушенных жилищных прав собственников квартир и их членов семьи в многоквартирных домах (далее – МКД) в

переходный период при смене управляющей организации, а также о восстановлении нарушенных прав и получения компенсации в связи с ненадлежащим исполнением договора управления домом.

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией согласно ч. 9 ст. 161 ЖК РФ. Это означает, что при управлении многоквартирным домом посредством привлечения управляющей организации надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома обеспечивается путём заключения договора управления домом с такой организацией, определения на общем собрании перечня услуг и работ, условий их оказания и выполнения, а также размера финансирования (ч. 1 ст. 162 ЖК РФ, п. 16 и 17 Правил № 491 «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме...») [3; 8].

Сущность проблемы состоит в том, что в силу ч. 2 ст. 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом управляющая организация по заданию другой стороны в течение только 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 таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность [3]. При расторжении договора управления взаимные обязательства сторон прекращаются (п. 2 ст. 453 ГК РФ).

Анализируя Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.06.2014 № 35 «О последствиях расторжения договора» разъяснено, что в соответствии со ст. 310 и п. 3 ст. 450 ГК РФ односторонний отказ от исполнения договора, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, влечет те же последствия, что и расторжение договора по соглашению его сторон или по решению суда, поэтому к ним также подлежат применению правовые позиции, сформулированные в данном Постановлении [5].

Высший Арбитражный Суд Российской Федерации упразднён Законом РФ о поправке к Конституции РФ от 05.02.2014 № 2-ФКЗ. Разъяснения по вопросам судебной практики применения законов и иных нормативных правовых актов арбитражными судами, данные Пленумом ВАС РФ, сохраняют свою силу до принятия соответствующих решений Пленумом Верховного Суда РФ.

Избрание новой управляющей организации и расторжение договора с предыдущей управляющей организацией влечёт прекращение всех прав у управляющей организации, осуществлявшей функции управления ранее (ст. 450 ГК РФ, п. 2 ст. 453 ГК РФ).

Согласно п. 3 постановлению Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.06.2014 № 35 «О последствиях расторжения договора», разрешая споры, связанные с расторжением договоров, суды должны иметь в виду, что по смыслу п. 2 ст. 453 ГК РФ при расторжении договора прекращается обязанность должника совершать в будущем действия, которые являются предметом договора (например, отгружать товары по договору поставки, выполнять работы по договору подряда, выдавать денежные средства по договору кредита и т.п.) [5].

При поверхностном анализе приведённых норм права можно сделать вывод, что управляющая организация, прекратившая управление домом и исключённая из реестра лицензий не имеет право не только оказывать услуги конкретному дому, но и осуществлять работы по гарантийному ремонту (если такой предполагается) и исправлять все недостатки, которые возникли в период управления домом по вине данной организации.

Согласно ч. 1 ст. 192 ЖК РФ бывшая управляющая организация не теряет право и возможность произвести работы по устранению недостатков оказанной услуги в тот период, когда она уже не управляет домом, т.к. требования по выполнению ремонтных работ в рамках лицензии на управление МКД не могут быть заявлены и не связаны с управлением домом, соответственно не зависят от наличия или отсутствия лицензии на управление МКД [3].

Подкрепляя данную позицию стоит опираться на конституционные принципы признания прав и свобод человека высшей ценностью, обязанности государства признания, соблюдения и

защиты прав и свобод человека и гражданина, Российская Федерация – социальное государство, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека, то есть управляющая организация должна принимать все меры для недопущения ограничения права на получение качественных жилищно-коммунальных услуг, которые неразрывно связаны с правом на жилище [9].

В ст. 1 ЖК РФ заложено, что жилищное законодательство основывается на необходимости восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, в ч. 1 ст. 1095 ГК РФ и ст. 14 Закона РФ «О защите прав потребителей» вред, причинённый имуществу гражданина вследствие недостатков работы или услуги, подлежит возмещению лицом, выполнившим работу или оказавшим услугу (исполнителем), а согласно ст. 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется путём: признания права; восстановления положения, существовавшего до нарушения права, присуждения к исполнению обязанности в натуре; возмещения убытков; взыскания неустойки; компенсации морального вреда [1; 3; 4].

Помимо прочего, согласно п. 1. ст. 401 ГК РФ лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несёт ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), согласно п. 1. ст. 401 ГК РФ лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, а согласно ч. 1 ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме [1; 3].

При таких обстоятельствах, в случае, если бывшая управляющая организация, осуществляя деятельность по управлению многоквартирным домом, не приняло своевременных мер по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (что привело к нарушению прав граждан, в том числе права и иных собственников, на благоприятные и безопасные условия проживания, которые являются одним из основных условий реализации конституционных прав граждан на охрану здоровья и благоприятную окружающую среду), то действующее законодательство Российской Федерации позволяет так или иначе восстановить нарушенное право [7].

Также для преодоления незаконного освобождения бывшей управляющей организации от ответственности за ненадлежащее исполнение жилищно-коммунальных услуг по обслуживанию многоквартирного жилого дома и в целях обеспечения единства практики применения судами законодательства, регулирующего отношения по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности, а также учитывая возникающие у судов при рассмотрении данной категории дел вопросы, Пленум Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь ст. 126 Конституции Российской Федерации, ст. 2, 5 Федерального конституционного закона от 5 февраля 2014 года № 3-ФКЗ «О Верховном Суде Российской Федерации», постановляет дать следующие разъяснения:

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27 июня 2017 г. № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности»:

Ч. 3. На отношения по предоставлению коммунальных услуг нанимателям жилых помещений по договору социального найма, а также собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, использующим жилые помещения для проживания, распространяется Закон Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» в части, не урегулированной специальными законами (ч. 4 ст. 157 ЖК РФ) [2; 10].

Дело с аналогичной ситуацией было рассмотрено Канавинским районным судом города Нижнего Новгорода по исковому заявлению собственника квартиры в МКД, основывая свои требования на положениях закона о защите прав потребителя. Истец неоднократно

обращался к ответчику (в ходе рассмотрения дела сменилась управляющая организация, а ответчик прекратил осуществлять управление домом) с требованиями об устранении недостатков всего дома (герметизация панельных стыков, ремонт и восстановление участков фасада), но работы по герметизации стыков проведены не были. Также истец указывал, что действует в защиту прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц.

В ходе рассмотрения гражданского дела установлен факт ненадлежащего содержания спорного дома управляющей организацией, что даёт основания для частичного удовлетворения требований истца, как потребителя.

Суд первой инстанции пришёл к мнению, что в рассматриваемом случае оснований для удовлетворения требований истца в полном объёме (произвести работы по всему многоквартирному дому) не имеется, а собственники иных квартир вправе самостоятельно защищать свои права.

Истец не согласился данными выводами и обратился с апелляционной жалобой, обосновывая свои доводы тем, что истец действует в интересах неопределенного круга лиц, в силу положения ч. 1 ст. 46 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. В случаях, предусмотренных законом, органы государственной власти, органы местного самоуправления, организации или граждане вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов других лиц по их просьбе либо в защиту прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц. Кроме того, истец обратился в суд на основании Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей» (коммунальных услуг). В действующем законодательстве РФ нет норм права, ограничивающих или запрещающих гражданам обращаться за судебной защитой в интересах неопределённого круга лиц на основании ч. 1 ст. 46 ГПК РФ и одновременно Закона РФ «О защите прав потребителей» в случае, когда обращение направлено на обеспечение безопасности и здоровья граждан, а действие/бездействие ответчика могло привести к наступлению негативных указанных последствий (Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. № 25) [4;].

Помимо прочего, суд первой инстанции не учёл, что фасады здания – внешние стены дома и несущие конструкции (в т.ч. межпанельные швы), обслуживающее более одной квартиры (согласно п. 3, ч. 1 ст. 36 ЖК РФ «Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме» и ч. 1 ст. 290 ГК РФ «Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме») относятся к общедомовому имуществу, которое в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности и истцу, как собственнику одной из квартир. Исходя из вышесказанного, истец самостоятельно в праве без участия иных собственников и жителей квартир указанного дома обратиться в суд на основании Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей» (коммунальных услуг) к управляющей организации при обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) в отношении не только своей квартиры, но и всего дома (поскольку владеет общедомовым имуществом на праве общей долевой собственности) с целью обязать оказать услуги надлежащего качества, и безвозмездно устранить недостатки выполненной работы (оказанной услуги) [4].

Кроме того, согласно ч. 3 ст. 320 ГПК РФ апелляционную жалобу подали также и иные лица – собственники квартир МКД, которые не были привлечены к участию в деле и вопрос о правах и об обязанностях которых был разрешён судом [2].

Довод ответчика в апелляционной жалобе о том, что выполнение указанных работ на общем имуществе дома за счёт ответчика приведёт к возникновению неосновательного обогащения на стороне новой управляющей компании, которая получит плату от собственника помещения (истца) за весь комплекс работ и услуг но содержанию общего имущества, но затрат на содержание и ремонт не произведёт суд второй инстанции признал не состоятельным, поскольку собственники указанного МКД вносили плату за содержание и ремонт ответчику, но услуг в должном объёме не получили, равно также, как и перерасчёт и возврат денежных средств за не оказанные услуги.

С учётом того, истец и иные жители дома многократно обращались к бывшей управляющей

компании с целью восстановления межпанельных швов спорного дома, а иск был подан до смены управляющей компании, 23.12.2021 г. по делу № 33-13503/2021 решением судебной коллегии по гражданским делам Нижегородского областного суда решение Канавинского районного суда по делу изменено без направления дела на новое рассмотрение – исковые требования истца удовлетворены в полном объеме.

Тем не менее, судебная практика по всей стране не единообразна, а общего подхода к решению вопросов по привлечению к ответственности бывших управляющих организаций нет. Перечисленные законы в делах при аналогичных типовых спорах трактуются судами по-разному. В 2020 г. Пленум Верховного Суда Российской Федерации постановил, что арбитражные апелляционные и кассационные суды обязаны проверять свои решения на предмет соответствия правовым позициям Верховного суда России, высказанных в конкретных делах. На наш взгляд имело бы большое значение для правильного рассмотрения дел Верховному Суду РФ принять релевантные постановления в отношении и судов общей юрисдикции, поскольку рассмотренные споры с управляющими организациями периодически доходят до «высокой инстанции».

Список литературы:

1. «Гражданский кодекс Российской Федерации» от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 21.12.2021 г.) // Собрание законодательства РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 16.01.2022).
2. «Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 30.12.2021) (ред. от 10.01.2022) // Собрание законодательства РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39570/ (дата обращения: 16.01.2022).
3. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // Собрание законодательства РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ (дата обращения: 16.01.2022).
4. Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей» // Собрание законодательства РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_305/ (дата обращения: 16.01.2022).
5. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 6 июня 2014 г. N 35 «О последствиях расторжения договора» // Собрание законодательства РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_165511/ (дата обращения: 16.01.2022).
6. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 N 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности» // Собрание законодательства РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_218822/ (дата обращения: 16.01.2022).
7. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181602/ (дата обращения: 16.01.2022).
8. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме ...» // Собрание законодательства РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_62293/ (дата обращения: 16.01.2022).

9. «Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Собрание законодательства РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (дата обращения: 16.01.2022).

10. Федеральный конституционный закон от 05.02.2014 N 3-ФКЗ (ред. от 02.08.2019) «О Верховном Суде Российской Федерации» (ред. от 25.10.2019) // Собрание законодательства РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_158641/ экрана. (дата обращения: 16.01.2022).