



**Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области**  
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52  
<http://www.spb.arbitr.ru>

**Именем Российской Федерации**  
**РЕШЕНИЕ**

*г. Санкт-Петербург*  
**10 марта 2016 года**

**Дело № А56-56012/2015**

Резолютивная часть решения объявлена 04 марта 2016 года.  
Полный текст решения изготовлен 10 марта 2016 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе: судьи Герасимовой Е.А., при ведении протокола судебного заседания и аудиопотокола до перерыва секретарем судебного заседания Романюком А.В., после перерыва помощником судьи Матвеевом Ф.Р., рассмотрев в судебном заседании 29.02-04.03.2016 с объявлением перерыва дело по иску:

истец: Товарищество собственников недвижимости "Сестрорецкий Разлив 2" (место нахождения: Россия 197701, Санкт-Петербург, Сестрорецк, Николая Соколова, 31, 143, ОГРН 1157847066398);

ответчики:

1. Общество с ограниченной ответственностью "ЖКСервис" (место нахождения: 199226, ул. Наличная, д. 30, лит. А, пом. 4Н, ОГРН 1147847417145);
2. Общество с ограниченной ответственностью «ЖКСервис» (место нахождения: 199226, Санкт-Петербург, ул. Наличная, д. 30, лит. А, пом. 4Н, ОГРН 1067847635063);

третьи лица:

1. Товарищество собственников недвижимости «Сестрорецкий Разлив 1» (место нахождения: 197701, Санкт-Петербург, Сестрорецк, ул. Всеволода Боброва, д. 30, кв. 148);
2. Общество с ограниченной ответственностью «СТК «ПОЛИФАС» (место нахождения: 197706, Санкт-Петербург, Сестрорецк, ул. Токарева, д. 7, лит. А);

о признании недействительным договора,

при участии:

- от истца: до перерыва Семьянов Р.Н. (доверенность от 16.01.2016), после перерыва Гладков Д.Н. (доверенность от 11.01.2016);
- от ответчика-1: не явился, извещен;
- от ответчика-2: Задаев Р.А. (доверенность от 05.11.2014);
- от третьего лица-1: не явился, извещен;
- от третьего лица-2: не явился, извещен;

**у с т а н о в и л :**

Товарищество собственников недвижимости "Сестрорецкий Разлив 2" (далее – ТСН «Сестрорецкий Разлив 2») обратилось в Арбитражный суд города Санкт-

Петербурга и Ленинградской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью "ЖКСервис" (ОГРН 1067847635063) (далее – ООО «ЖКСервис» (ОГРН 1067847635063)) и обществу с ограниченной ответственностью "ЖКСервис" (ОГРН 1147847417145) (далее – ООО «ЖКСервис» (ОГРН 1147847417145)) со следующими требованиями:

- признать утратившим силу договор управления многоквартирным домом от 01.12.2013, заключенный между ООО «СТК «ПОЛИФАС» и ООО «ЖКСервис» (ОГРН 1067847635063);

- признать недействительным решение общего собрания собственников, проведенное в заочной форме, о выборе в качестве управляющей организации ООО «ЖКСервис» (ОГРН 1147847417145);

- обязать ООО «ЖКСервис» (ОГРН 1067847635063) и ООО «ЖКСервис» (ОГРН 1147847417145) передать право управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, Сестрорецк, ул. Николая Соколова, д. 31, лит. А в адрес ТСН «Сестрорецкий Разлив 2».

К участию в деле в качестве третьих лиц привлечены общество с ограниченной ответственностью «СТК «ПОЛИФАС» (далее – ООО «СТК «ПОЛИФАС»)) и товарищество собственников недвижимости «Сестрорецкий Разлив 1» (далее – ТСН «Сестрорецкий Разлив 1»).

В судебном заседании 18.01.2016 истец уточнил исковые требования в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) и просил:

1. признать утратившим силу договор управления многоквартирным домом от 01.12.2013, заключенный между ООО «СТК «ПОЛИФАС» и ООО «ЖКСервис» (ОГРН 1067847635063);

2. признать недействительным решение общего собрания собственников, проведенное в заочной форме с 12.02.2015 по 28.02.2015 и оформленное протоколом от 28.02.2015 о выборе в качестве управляющей организации ООО «ЖКСервис» (ОГРН 1147847417145);

3. обязать ООО «ЖКСервис» (ОГРН 1067847635063) и ООО «ЖКСервис» (ОГРН 1147847417145) передать в адрес ТСН «Сестрорецкий Разлив 2» техническую и иную документацию, необходимую для управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, Сестрорецк, ул. Николая Соколова, д. 31, лит. А, в составе и в объеме согласно действующему законодательству России

Уточнение исковых требований принято судом по пунктам 1 и 2, пункт 3 не принят, поскольку статья 49 АПК РФ не допускает одновременного изменения предмета и основания иска.

В отзыве и дополнениях к нему ООО «ЖКСервис» (ОГРН 1067847635063) просит по пункту 1 уточнений в удовлетворении исковых требований отказать, по пункту 2 – прекратить производство по делу в связи с неподведомственностью спора арбитражному суду.

В отзыве ООО «ЖКСервис» (ОГРН 1147847417145) просит в удовлетворении иска отказать, рассмотреть дело в отсутствие своего представителя.

В судебном заседании представитель истца поддержал уточненные исковые требования. Представитель ООО «ЖКСервис» (ОГРН 1067847635063) возражал против исковых требований по мотивам, изложенным в отзыве и дополнениях к нему.

ООО «ЖКСервис» (ОГРН 1147847417145), ТСН «Сестрорецкий Разлив 1» и ООО «СТК «ПОЛИФАС», надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явились. На момент проведения судебного заседания заявлений и ходатайств от указанных лиц не поступило. В соответствии со

статьей 156 АПК РФ спор рассмотрен судом в отсутствие ООО «ЖКСервис» (ОГРН 1147847417145) и третьих лиц.

Судом на основании материалов дела установлены следующие фактические обстоятельства.

В обоснование исковых требований ТСН «Сестрорецкий Разлив 2» ссылается на то, что 06.08.2013 были введены в эксплуатацию многоквартирные жилые дома, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, Сестрорецк, ул. Николая Соколова, д. 31, лит. А и Санкт-Петербург, Сестрорецк, ул. Всеволода Боброва, д. 30, лит. А.

01.12.2013 застройщик в лице ООО «СТК «ПОЛИФАС» заключило с ООО «ЖКСервис» (ОГРН 1067847635063) договор управления вышеназванными многоквартирными домами (далее – Договор от 01.12.2013).

В соответствии с пунктом 6.2.2 указанного Договора срок его действия составлял 3 месяца.

Согласно пункту 6.2.3 Договора от 01.12.2013 в случае, если по истечению трех месяцев со дня вступления в силу Договора орган местного самоуправления не проведет конкурс по отбору управляющей организации в отношении каждого из многоквартирных домов, Договор считается продленным до момента проведения конкурса органом местного самоуправления по отбору управляющей организации для каждого из многоквартирных домов, либо выбора собственниками каждого из многоквартирных домов способа управления.

11.02.2015 на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, по адресу: Санкт-Петербург, Сестрорецк, ул. Николая Соколова, д. 31, лит. А, был выбран способ управления домом путем создания ТСН «Сестрорецкий Разлив 2».

Кроме того, 11.02.2015 на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, по адресу: Санкт-Петербург, Сестрорецк, ул. Всеволода Боброва, д. 30, лит. А., был выбран способ управления домом путем создания ТСН «Сестрорецкий Разлив 1».

Истец ссылается на то, что 11.02.2015 собственники многоквартирных жилых домов избрали способ управления путем организации ТСН. Следовательно, с указанной даты Договор от 01.12.2013 утратил свою силу.

14.05.2015 истец направил письмо в адрес застройщиков и ООО «ЖКСервис» (ОГРН 1067847635063), в котором проинформировал о создании двух ТСН, просил передать пакеты необходимой для управления домами технической документации, а также разъяснить правовое основание, согласно которому ООО «ЖКСервис» (ОГРН 1067847635063) продолжает осуществлять свою деятельность.

Застройщики и ООО «ЖКСервис» (ОГРН 1067847635063) ответа на письмо не предоставили, вместо этого 08.06.2015 в местах публичного пользования и социальной сети был опубликован информационный бюллетень № 1 от лица генерального директора ООО «ЖКСервис» (ОГРН 1147847417145), в котором последний указал, что ООО «ЖКСервис» (ОГРН 1067847635063) было реорганизовано. При этом права и обязанности ООО «ЖКСервис» (ОГРН 1067847635063) по договору управления многоквартирными домами перешли к ООО «ЖКСервис» (ОГРН 1147847417145).

ТСН «Сестрорецкий Разлив 2» указывает на то, что документов, свидетельствующих о реорганизации ООО «ЖКСервис» (ОГРН 1067847635063) и об объеме прав и обязанностей, перешедших к правопреемнику кому-либо из жильцов, а также истцу не представлено. С протоколом о результатах проведения общего собрания собственников в заочной форме, закрепившим решение об избрании ООО «ЖКСервис» (ОГРН 1147847417145) в качестве управляющей организации никто из жильцов ознакомлен не был, и в распоряжении истца такие документы отсутствуют. Отсутствует

и копия договора управления многоквартирным жилым домом, который должен был быть заключен по результатам принятия такого решения.

Данные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в арбитражный суд с настоящим иском.

Исследовав материалы дела, оценив представленные доказательства и доводы сторон в соответствии с положениями статьи 71 АПК РФ, суд приходит к следующим выводам.

В отношении требования ТСН «Сестрорецкий Разлив 2» о признании утратившим силу Договор от 01.12.2013, заключенный между ООО «СТК «ПОЛИФАС» и ООО «ЖКСервис» (ОГРН 1067847635063).

Согласно части 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

В силу части 9 статьи 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В соответствии с частью 14 статьи 161 ЖК РФ до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 названной статьи, управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным в соответствии с названной статьей Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Согласно пункту 3 части 5 статьи 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается в случае, указанном в части 14 статьи 161 названного Кодекса, на срок не более чем три месяца.

Как видно из материалов дела, между ООО «СТК «ПОЛИФАС» (застройщиком) и ООО «ЖКСервис» (ОГРН 1067847635063) заключен Договор от 01.12.2013 на управление многоквартирными домами по адресу: Санкт-Петербург, Сестрорецк, ул. Николая Соколова, д. 31, лит. А и Санкт-Петербург, Сестрорецк, ул. Всеволода Боброва, д. 30, лит. А.

Согласно пункту 6.2.2 Договора от 01.12.2013 он вступает в силу с 01.12.2013 и действует 3 месяца.

В силу пункта 6.2.3 Договора от 01.12.2013 в случае, если по истечению трех месяцев со дня вступления в силу Договора орган местного самоуправления не проведет конкурс по отбору управляющей организации в отношении каждого из многоквартирных домов, Договор считается продленным до момента проведения конкурса органом местного самоуправления по отбору управляющей организации для каждого из многоквартирных домов, либо выбора собственниками каждого из многоквартирных домов способа управления.

Истец ссылается на то, что 11.02.2015 на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах по адресу: Санкт-Петербург, Сестрорецк, ул. Николая Соколова, д. 31, лит. А и Санкт-Петербург, Сестрорецк, ул. Всеволода Боброва, д. 30, лит. А., был выбран способ управления домом путем создания ТСН «Сестрорецкий Разлив 2» и ТСН «Сестрорецкий Разлив 1» соответственно.

В силу статьи 44 ЖК РФ органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится и выбор способа управления многоквартирным домом.

В силу части 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией.

Согласно части 3 статьи 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения.

Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Частью 8 статьи 162 ЖК РФ предусмотрено, что изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Гражданское законодательство допускает одностороннее изменение и расторжение договора, если это предусмотрено Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), иными законами или договором (статья 450 ГК РФ).

Часть 8.2 статьи 162 ЖК РФ позволяет собственникам помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом не только в случае, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, но и в случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации или изменении способа управления данным домом.

В соответствии с частью 9 статьи 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Из приведенных норм в их совокупности и взаимосвязи следует, что характер и субъектный состав участников спорных правоотношений не свидетельствует о том, что, выбрав единожды способ управления домом и конкретную управляющую организацию, домовладельцы лишаются возможности изменить этот способ управления домом и управляющую организацию иначе как по суду и только в случае подтверждения нарушений со стороны управляющей организации.

Согласно правовой позиции, изложенной Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 22.11.2011 № 7677/11, собственники помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом не только в случае, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, но и в случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации или изменении способа управления данным домом.

В соответствии с представленным ООО «ЖКСервис» (ОГРН 1147847417145) при рассмотрении настоящего дела протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 28.02.2015, проведенного в заочной форме в период с 12.02.2015 по 28.02.2015, собственниками помещений выбран способ управления управляющей организацией – ООО «ЖКСервис» (ОГРН 1147847417145).

Данный протокол в установленном законом порядке недействительным не признан.

Применительно к положениям статей 161-162 ЖК РФ с момента изменения собственниками способа управления жилым домом, лицо, ранее осуществляющее управление таким домом утрачивает статус управляющей организации. При

одностороннем расторжении собственниками помещений договора управления обязательства сторон прекращаются (пункт 2 статьи 453 ГК РФ).

Таким образом, Договор от 01.12.2013, ранее заключенный между ООО «СТК «ПОЛИФАС» (застройщиком) и ООО «ЖКСервис» (ОГРН 1067847635063) прекратил свое действие невозможностью исполнения (статья 416 ГК РФ).

В связи с этим основания для удовлетворения иска в соответствующей части отсутствуют.

В отношении требования ТСН «Сестрорецкий Разлив 2» о признании недействительным решения общего собрания собственников, проведенного в заочной форме с 12.02.2015 по 28.02.2015 и оформленное протоколом от 28.02.2015 о выборе в качестве управляющей организации ООО «ЖКСервис» (ОГРН 1147847417145).

Согласно части 1 статьи 27 АПК РФ к подведомственности арбитражных судов отнесены дела по экономическим спорам и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности.

В соответствии с частью 2 статьи 27 АПК РФ арбитражные суды разрешают экономические споры и рассматривают иные дела с участием организаций, являющихся юридическими лицами, граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица и имеющих статус индивидуального предпринимателя, приобретенный в установленном законом порядке, а в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными федеральными законами, с участием Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, образований, не имеющих статуса юридического лица, и граждан, не имеющих статуса индивидуального предпринимателя.

Суды общей юрисдикции рассматривают и разрешают дела, предусмотренные частями первой и второй статьи 22 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ), за исключением экономических споров и других дел, отнесенных федеральным конституционным законом и федеральным законом к ведению арбитражных судов (часть 3 статьи 22 ГПК РФ).

Так, согласно пункту 1 части 1 статьи 22 ГПК РФ суды рассматривают и разрешают иски с участием граждан, организаций, органов государственной власти, органов местного самоуправления о защите нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов, по спорам, возникающим из гражданских, семейных, трудовых, жилищных, земельных, экологических и иных правоотношений.

По смыслу положений статей 22 ГПК РФ и 27 АПК РФ основополагающими критериями отнесения гражданских дел к подведомственности арбитражных судов являются характер спорных правоотношений и субъектный состав спора. Для отнесения гражданского дела к подведомственности арбитражного суда возникший спор должен носить экономический характер, то есть спорное правоотношение должно возникнуть в сфере предпринимательской или иной экономической деятельности.

Как следует из материалов дела, истец обратился в арбитражный суд с иском о признании недействительным решения общего собрания собственников, проведенного в заочной форме с 12.02.2015 по 28.02.2015 и оформленное протоколом от 28.02.2015 о выборе в качестве управляющей организации ООО «ЖКСервис» (ОГРН 1147847417145).

Таким образом, предметом спора является законность решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Спор возник не в результате осуществления экономической деятельности юридическими лицами, а в связи с выбором собственниками жилого дома управляющей компании.

При таких условиях данный спор подлежит рассмотрению и разрешению в суде общей юрисдикции.

В обоснование обращения с данным требованием в арбитражный суд истец ссылается на то, что определением Василеостровского районного суда Санкт-Петербурга от 03.07.2015 по делу № 9-828/15 ТСН «Сестрорецкий Разлив 2» отказано в принятии заявления о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений.

Истцом в материалы дела представлена копия поданного в Василеостровский районный суд Санкт-Петербурга искового заявления, из которого не следует, что ТСН «Сестрорецкий Разлив 2» обращалось с заявлением о признании недействительным именно протокола общего собрания от 28.02.2015. На данный протокол нет ни одной ссылки ни в исковом заявлении, ни в определении Василеостровского районного суда Санкт-Петербурга от 03.07.2015 по делу № 9-828/15.

В судебном заседании представитель ТСН «Сестрорецкий Разлив 2» пояснил, что о наличии протокола от 28.02.2015 узнал только при рассмотрении данного дела, когда такой протокол был представлен ООО «ЖКСервис» (ОГРН 1147847417145) одновременно с отзывом на иск по настоящему делу. В связи с этим ТСН «Сестрорецкий Разлив 2» с заявлением о признании недействительным протокола общего собрания от 28.02.2015 в суд общей юрисдикции не обращалось.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 150 АПК РФ арбитражный суд прекращает производство по делу, если установит, что дело не подлежит рассмотрению в арбитражном суде.

При установленных обстоятельствах, суд приходит к выводу о том, что на основании части 2 статьи 27 и пункта 1 части 1 статьи 150 АПК РФ производство по делу в указанной части подлежит прекращению в связи с неподведомственностью спора арбитражному суду.

При этом суд считает, что прекращение производства по делу не лишает истца права на обращение с соответствующим заявлением в суд с соблюдением правил о подведомственности спора.

В связи с тем, что при подаче иска истцом уплачена государственная пошлина в размере 18 000 руб., суд с учетом результата рассмотрения дела считает, что 6000 руб. расходов на уплату государственной пошлины, приходящихся на исковые требования, в удовлетворении которых отказано, остаются на истце, оставшаяся часть государственной пошлины подлежит возвращению истцу из федерального бюджета на основании статьи 333.40 Налогового кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

### **р е ш и л :**

в удовлетворении исковых требований о признании утратившим силу договора управления многоквартирным домом от 01.12.2013, заключенного между обществом с ограниченной ответственностью «СТК «ПОЛИФАС» и обществом с ограниченной ответственностью «ЖКСервис» (ОГРН 1067847635063), отказать.

Производство по делу в части признания недействительным решения общего собрания собственников, оформленное протоколом от 28.02.2015, о выборе в качестве управляющей организации общества с ограниченной ответственностью «ЖКСервис» (ОГРН 1147847417145), прекратить.

Возвратить товариществу собственников недвижимости «Сестрорецкий Разлив 2» из федерального бюджета 12 000 руб. государственной пошлины, уплаченной по платежному поручению от 04.09.2015 № 61.

Решение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия.

Судья

Герасимова Е.А.