



ПЕРВЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

Березина ул., д. 4, г. Владимир, 600017
<http://1aas.arbitr.ru>, тел/факс: (4922) телефон 44-76-65, факс 44-73-10

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

г. Владимир

30 августа 2017 года

Дело № А43-5126/2017

Резолютивная часть постановления объявлена 23 августа 2017 года.

Полный текст постановления изготовлен 30 августа 2017 года.

Первый арбитражный апелляционный суд в составе: председательствующего судьи Мальковой Д.Г., судей Устиновой Н.В., Наумовой Е.Н., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Сидоровой Ю.А., рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу администрации города Заволжья Городецкого муниципального района Нижегородской области на решение Арбитражного суда Нижегородской области от 27.06.2017 по делу № А43-5126/2017, принятое судьей Ионычевой С.В. по иску общества с ограниченной ответственностью «Домоуправляющая компания» (ИНН 5248029903) к администрации города Заволжья Городецкого муниципального района Нижегородской области (ИНН 5248005363) о расторжении соглашения, в отсутствие представителей лиц, участвующих в деле, установил:

общество с ограниченной ответственностью «Домоуправляющая компания» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд Нижегородской области с иском к администрации города Заволжья Городецкого муниципального района Нижегородской области (далее – Администрация) о расторжении соглашения от 01.02.2013 № 12/08-с.

Иск заявлен на основании пункта 1 части 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации и мотивирован тем, что в рамках соглашения от 01.02.2013 № 12/08-с Общество по доброй воле и на безвозмездной основе приняло на себя обязательство по осуществлению благоустройства, уборки и содержанию прилегающих к многоквартирным домам территорий, в том числе за пределами кадастровых границ соответствующих земельных участков многоквартирных домов.

Решением от 27.06.2017 Арбитражный суд Нижегородской области иск удовлетворил.

Не согласившись с принятым решением, Администрация обратилась в Первый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит отменить решение суда первой инстанции по основаниям, предусмотренным статьей 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В апелляционной жалобе заявитель пояснил, что заключенным между истцом и ответчиком соглашением №12/08-С от 01.02.2013 и приложением № 1 к нему стороны согласовали взаимодействие в сфере содержания жилищного фонда и благоустройства придомовых территорий. Истец в момент заключения соглашения был осведомлен о границах своей ответственности в сфере содержания и благоустройства домов, находящихся в его управлении. Существенного изменения обстоятельств в рамках соглашения не произошло.

Истец в возражениях на апелляционную жалобу указал на законность и обоснованность принятого по делу решения, просил оставить его без изменения, жалобу без удовлетворения.

В соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассматривается в отсутствие сторон, надлежащим образом извещённых о времени и месте судебного разбирательства, по имеющимся материалам.

Законность и обоснованность принятого по делу решения проверены Первым арбитражным апелляционным судом в порядке главы 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Как следует из материалов дела и установлено судом первой инстанции, Общество является организацией, управляющей жилым фондом в г. Заволжье.

01.02.2013 между Обществом и Администрацией заключено соглашение о взаимодействии в сфере содержания жилищного фонда и благоустройства придомовых территорий №12/08-с.

Предметом соглашения является урегулирование отношений между управляющей организацией и Администрацией в сфере содержания общего имущества многоквартирных домов, а также содержания, благоустройства и социальной очистки придомовых территорий многоквартирных домов, находящихся в управлении управляющей организации на основании договоров управления.

По условиям пункта 2.1.4 договора домоуправляющая организация приняла на себя обязательство по обеспечению содержания, благоустройства и санитарной очистке придомовых территорий многоквартирных домов, находящихся в управлении управляющей организации, включая дворовую территорию, внутридворовые подъезды и тротуары, коллективные автостоянки и гаражи, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирных домов, в соответствии с Приложением № 2, являющимся неотъемлемой частью соглашения, а также на основании требований Закона

Нижегородской области от 10.09.2010 № 144-З, и Приложениями № 1 и 3 к Соглашению.

Истец в исковом заявлении пояснил, что на основании данного Соглашения обязан осуществлять благоустройство, уборку и содержание прилегающих к многоквартирным домам территорий за пределами границ, которые определяются на основании данных государственного кадастрового учета, включая объекты, предназначенные для обслуживания нескольких многоквартирных домов (в том числе коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки) по доброй воле на безвозмездной основе.

Ссылаясь на то обстоятельство, что Администрация необоснованно переложила свои обязанности по организации благоустройства и озеленению территории городского округа на управляющую организацию, а также указывая на факт направления ответчику предложений расторгнуть спорное соглашение, которые остались без удовлетворения, истец обратился в суд с настоящим иском.

Удовлетворяя требование по настоящему делу, суд первой инстанции сослался на положений статей 450, 451 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 158, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, подпункта «в» п.15 Правил содержания общего имущества в многоквартирных домах, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491, и исходил из того, что в состав работ и услуг по содержанию общего имущества дома не входит уборка, очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества; Общество не имеет права производить расчет тарифа по содержанию придомовой территории исходя из большей площади (предусмотренной соглашением); а также пришел к выводу о то, что сведения, указанные в спорном соглашении, не позволяют однозначно идентифицировать земельный участок (границы территорий), подлежащий содержанию собственниками многоквартирных домов, в том числе границы подъездных путей к домам, территории автостоянок, предназначенных для конкретных домов, территории зеленых насаждений, площадки для игр и отдыха, предназначенных для каждого дома. На основании изложенного суд пришел к выводу о том, что истцом доказано наличие достаточных оснований для расторжения спорного соглашения.

Повторно рассмотрев дело, проверив доводы апелляционной жалобы, коллегия судей находит вышеизложенные выводы суда первой инстанции ошибочными, при этом исходит из следующего.

Согласно пунктам 1, 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 либо в иных случаях, предусмотренных Кодексом, другими законами или договором.

В соответствии с пунктом 1 статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором и не вытекает из его существа.

Согласно пункту 2 статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации договор может быть расторгнут судом по требованию заинтересованной стороны в случае существенно изменившихся обстоятельств при наличии одновременно следующих условий:

1) в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;

2) изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота;

3) исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что она вправе рассчитывать при заключении договора;

4) из обычаев или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

В обжалуемом решении указано, что существенно изменившимися обстоятельствами, послужившими основанием для предъявления требования к Администрации о досрочном расторжении соглашения, по мнению Общества, явилось уменьшение тарифа по содержанию придомовой территории.

Однако указанные обстоятельства не могут быть признаны существенными и образующими необходимую совокупность условий для досрочного расторжения договора аренды по основаниям статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Исходя из права сторон по собственному усмотрению определять условия договора в соответствии со статьей 421 Гражданского кодекса Российской Федерации, Общество не включило в спорное соглашение условие о досрочном его расторжении в связи с уменьшением тарифа по содержанию придомовой территории.

При указанных обстоятельствах судебная коллегия приходит к выводу о том, что оснований для досрочного расторжения спорного соглашения в соответствии со статьей 451 Гражданского кодекса Российской Федерации не имелось.

Иных предусмотренных законом оснований для расторжения соглашения в исковом заявлении не приведено, а судом не установлено.

При этом содержащиеся в обжалуемом решении выводы относительно наличия в спорном соглашении условий, которые противоречат нормам действующего жилищного законодательства, а также выводы относительно несогласованности предмета соглашения, не являются основанием для расторжения соглашения в судебном порядке.

С учетом изложенного, у суда первой инстанции отсутствовали правовые основания для удовлетворения заявленного истцом требования.

В силу части 2 статьи 269 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам рассмотрения апелляционной жалобы арбитражный суд апелляционной инстанции вправе: отменить или изменить решение суда первой инстанции полностью или в части и принять по делу новый судебный акт. Поскольку решение принято при неправильном применении норм материального права (пункт 4 части 1 статьи 270 Кодекса), решение подлежит отмене, иск - отклонению.

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

Расходы по уплате государственной пошлины за рассмотрение искового заявления подлежат отнесению на истца на основании статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 176, 258, 268, 269, 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Первый арбитражный апелляционный суд

П О С Т А Н О В И Л :

решение Арбитражного суда Нижегородской области от 27.06.2017 по делу № А43-5126/2017 отменить, апелляционную жалобу администрации города Заволжья Городецкого муниципального района Нижегородской - удовлетворить.

В иске обществу с ограниченной ответственностью «Домоуправляющая компания» отказать.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Волго-Вятского округа в двухмесячный срок со дня его принятия.

Председательствующий судья

Д.Г. Малькова

Судьи

Е.Н. Наумова

Н.В. Устинова