



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-ЭС17-10430

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 ноября 2017 г.

Резолютивная часть определения объявлена 21.11.2017.  
Полный текст определения изготовлен 28.11.2017.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Поповой Г.Г.,  
судей Маненкова А.Н., Хатыповой Р.А.,

при участии представителей: общества с ограниченной ответственностью «Коммунальщик» – Юршевой Е.В. (доверенность от 09.01.2017); Федерального государственного казенного учреждения «Центральное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации – Яшиной А.В. (доверенность от 23.10.2017),

рассмотрев в открытом судебном заседании дело № А40-83537/2016 по кассационной жалобе общества с ограниченной ответственностью «Коммунальщик» (город Волгореченск) на решение Арбитражного суда города Москвы от 30.11.2016, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 13.03.2017 по названному делу,

### УСТАНОВИЛА:

общество с ограниченной ответственностью «Коммунальщик» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Российской Федерации в лице Министерства обороны Российской Федерации и к Федеральному государственному казенному учреждению «Центральное территориальное управление имущественных отношений» Министерства

обороны Российской Федерации (далее – Учреждение) о взыскании 26 637 рублей 90 копеек задолженности и 1 419 рублей 18 копеек пеней.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 30.11.2016, вынесенным в порядке упрощенного производства и оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 13.03.2017, в удовлетворении исковых требований отказано.

Определением Арбитражного суда Московского округа от 02.05.2017 кассационная жалоба общества возвращена заявителю.

Общество, ссылаясь на нарушение судами норм материального права, несоответствие их выводов имеющимся в материалах дела доказательствам, обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с заявлением о пересмотре судебных актов в кассационном порядке.

Дело 12.09.2017 истребовано из Арбитражного суда города Москвы.

Определением от 20.10.2017 судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г. жалоба Общества передана вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 291.11 АПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г., выслушав объяснения представителя Общества, поддержавшего доводы жалобы, и представителя Учреждения, просившего в удовлетворении жалобы отказать, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, в нежилом помещении общей площадью 387,8 кв. м, пристроенном к многоквартирному жилому дому, находящемуся по адресу: Костромская область, город Волгореченск, ул. Имени 50-летия Ленинского Комсомола, д. 55, расположен отдел Военного комиссариата Костромской области по городу Волгореченску.

Решением общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома от 21.04.2008 в форме заочного голосования утвержден способ управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией, в качестве управляющей организации выбрано Общество.

Спорное нежилое помещение является частью многоквартирного жилого дома № 55 по ул. Имени 50-летия Ленинского Комсомола.

Решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 27.04.2015 согласован перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества на период с 01.05.2015 по 30.04.2016.

Сославшись на наличие у ответчика 26 637 рублей 90 копеек задолженности за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, рассчитанной путем умножения площади занимаемого отделом Военного комиссариата Костромской области по городу Волгореченску спорного помещения на тариф, утвержденный общим собранием собственников помещений, Общество обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

В добровольном порядке требования истца Учреждением не удовлетворены.

Отказывая в удовлетворении иска, суды первой и апелляционной инстанций руководствовались статьями 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), статьей 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и исходили из отсутствия доказательств, подтверждающих, что Общество является исполнителем коммунальных услуг на основании государственного (муниципального) контракта, заключенного по результатам конкурса, а также отсутствия договора управления между Учреждением и истцом.

Между тем судами не учтено следующее.

В соответствии со статьей 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению (статья 249 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в частности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

Как следует из части 1 статьи 39 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание жилого помещения, в том числе плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые

при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (часть 2 статьи 154 ЖК РФ).

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения (часть 1 статьи 158 ЖК РФ).

В силу части 4 статьи 158 ЖК РФ, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

Из приведенных положений статей 210, 249 ГК РФ, статей 36, 39, 154, 158 ЖК РФ следует, что собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

Данная обязанность возникает в силу закона и не обусловлена наличием договорных отношений с управляющей компанией.

Такой вывод соответствует правовой позиции, сформулированной в пункте 24 Обзора судебной практики применения законодательства Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 28.06.2017, согласно которому в силу части 2.3 статьи 161 ЖК РФ, а также пункта 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома являются для управляющей компании обязательными в силу закона, в связи с чем она не могла отказаться от выполнения данных действий даже в отсутствие государственного (муниципального) контракта.

Отсутствие со стороны собственника помещения в многоквартирном доме действий по заключению контракта в целях исполнения своей обязанности по несению расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме не является основанием для освобождения от внесения соответствующей платы.

Таким образом, именно собственник нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, в силу прямого указания закона

обязан нести расходы на содержание общего имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В данном случае управляющая организация обратилась с иском о взыскании расходов на содержание общего имущества с собственника – Российской Федерации в лице Министерства обороны Российской Федерации – и с Учреждения.

В силу пункта 2 статьи 8.1 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней (пункт 1 статьи 131 ГК РФ).

В силу абзаца пятого пункта 1 статьи 216 ГК РФ право оперативного управления относится к вещным правам лиц, не являющихся собственниками. В этой связи право оперативного управления на недвижимое имущество возникает с момента его государственной регистрации (пункт 5 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

Статьями 296, 298 ГК РФ, определяющими права и обязанности собственника и учреждения в отношении имущества, находящегося в оперативном управлении, не предусмотрено сохранение обязанности собственника по содержанию переданного в оперативное управление имущества, поэтому собственник, передав во владение имущество на данном ограниченном вещном праве, возлагает на него и обязанности по его содержанию.

В соответствии с пунктом 4 постановления Правительства Российской Федерации от 05.01.1998 № 3 «О порядке закрепления и использования находящихся в федеральной собственности административных зданий, строений и нежилых помещений» эксплуатация государственными органами и организациями закрепленных за ними на праве оперативного управления или хозяйственного ведения административных зданий, сооружений и нежилых помещений осуществляется ими самостоятельно за счет средств, выделяемых по смете, и (или) иных разрешенных источников.

Таким образом, обладатели права оперативного управления с момента его возникновения обязаны нести расходы на содержание общего имущества.

Данный вывод соответствует правовой позиции Судебной коллегии по экономическим спорам, сформулированной в определении от 13.10.2015 по делу № 304-ЭС15-6285.

При таких обстоятельствах, учитывая, что судами не устанавливался факт оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества

в многоквартирном доме, а также не был проверен размер взыскиваемой задолженности и пеней, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что суды при рассмотрении настоящего спора допустили существенные нарушения норм материального права, повлиявшие на исход дела, поэтому в силу части 1 статьи 291.11 АПК РФ принятые по делу судебные акты подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

решение Арбитражного суда города Москвы от 30.11.2016, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 13.03.2017 по делу № А40-83537/2016 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Г.Г. Попова

Судья

А.Н. Маненков

Судья

Р.А. Хатыпова