



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 6-КГ18-6

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10 апреля 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.,
судей Рыженкова А.М. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Ерохиной Надежды Тихоновны к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новый Город» о признании применяемого тарифа по оплате за содержание жилья незаконным, обязанности осуществить перерасчет из тарифа, установленного органом местного самоуправления, признании применяемых тарифов на электроэнергию незаконными, перерасчете платы,

по кассационной жалобе общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новый город» на решение Железнодорожного районного суда г. Рязани от 19 апреля 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Рязанского областного суда от 30 августа 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Ерохина Н.Т. обратилась в суд с иском к ООО «УК «Новый город» о признании действий по применению тарифа по оплате за содержание жилья и за коммунальную услугу электроснабжение незаконными, обязанности перерасчета платы. В обоснование требований указала, что является собственником нежилого помещения (апартаменты) № Н43 площадью 89,5 кв.м, расположенного в нежилом здании по адресу: [REDACTED] (ранее корпус № 5). Помещение передано по акту приема-передачи от 9 октября 2015 г. и имеет в своем составе жилые комнаты, спальни, кухни, санузел, душевую. Здание, в котором расположено нежилое помещение, имеет статус нежилое (не многоквартирный дом).

С 28 февраля 2016 г. по 13 марта 2016 г. собственниками нежилых помещений проведено общее собрание в форме очно-заочного голосования, по результатам которого был выбран способ управления - через управляющую организацию, избрана управляющая организация - ООО «УК «Новый город».

Вопросы повестки дня об утверждении условий договора на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества с 1 января 2016 г., об утверждении сметы расходов на управление домом и тарифов (платы) на содержание 1 кв.м апартаментов с 1 января 2016 г., об утверждении платы за содержание кладовок и подвальных помещений, по охране комплекса Мещера и утверждении платы за охрану с 1 января 2016 г. сняты с голосования.

С 11 апреля 2016 г. по 25 апреля 2016 г. проведено общее собрание по вопросам об утверждении платы за содержание 1 кв.м апартаментов, кладовок и подвальных помещений с 1 января 2016 г. Решение общего собрания не принято в связи с отсутствием кворума.

До настоящего времени не утверждены договор управления с управляющей компанией, перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, тарифы на содержание жилья, перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей компанией, а также тарифы на коммунальные услуги, в связи с чем размер платы за содержание жилья и ремонт жилых помещений должен быть установлен органом местного самоуправления.

10 ноября 2016 г. управляющая организация выставила истцу счет-извещение, из которого следует, что управляющая компания производит начисление платы за содержание жилья в размере 29 руб./кв.м и за электроэнергию в размере в размере 5,15 руб./кВтч. У Ерохиной Н.Т.

имеются задолженности по оплате за содержание жилья в размере 35 147 руб. 22 коп. и за электроэнергию в размере 38 852 руб. 86 коп.

Истец полагала, что действия управляющей организации по применению тарифа на содержание жилья являются незаконными, поскольку отсутствует надлежаще оформленное волеизъявление всех собственников на утверждение такого тарифа, между истцом и ответчиком отсутствуют договорные отношения, управляющая компания не имеет обязанности перед Ерохиной Н.Т. по оказанию каких-либо услуг по обслуживанию принадлежащего ей имущества.

Также указывала на незаконность действий управляющей компании по применению тарифа (платы) за электроэнергию в размере 5,15 руб./кВтч, поскольку договор с ответчиком на поставку электроэнергии в нежилое здание, в том числе помещение Н43, не заключался. Ответчик не является ни исполнителем коммунальной услуги по электроснабжению, ни гарантирующим поставщиком, ни сетевой организацией, ни энергоснабжающей или энергосбытовой организацией. После включения пос. Солотча в состав г. Рязани для жителей поселка сохранены льготы, как для жителей сельской местности.

Полагала, что поскольку ей принадлежит на праве собственности нежилое помещение (апартаменты), расположенное в спальном корпусе, которое предназначено для временного проживания, а не для ведения предпринимательской (коммерческой) деятельности, то плата за электроэнергию должна применяться по тарифу, установленному для категории «население», проживающего в сельской местности, с применением понижающего коэффициента 0,7.

Просила суд признать применяемый с 9 октября 2015 г. ООО «УК «Новый город» тариф (плату) в размере 29 руб./кв.м по статье «Содержание жилья» незаконным.

Признать применяемый с 9 октября 2015 г. «УК «Новый город» тариф (плату) в размере 5,15 руб./кВтч по статье «Электричество» незаконным.

Обязать ООО «УК «Новый город» использовать при расчете потребленной истцом электроэнергии по помещению Н43 тариф (плату), установленный для групп потребителей, приравненным к категории «население» - для населения, проживающего в сельских населенных пунктах, приобретающие электрическую энергию в целях потребления на коммунально-бытовые нужды в населенных пунктах и не используемую для осуществления коммерческой деятельности.

В ходе судебного разбирательства истец уточнила иски требования, просила:

- признать применяемый с 9 октября 2015 г. ООО «УК «Новый город» тариф (плату) в размере 29 руб./кв.м по статье «Содержание жилья» незаконным, обязать ООО «УК «Новый город» сделать перерасчет из

размера тарифа (платы), установленный органом местного самоуправления для вида жилищного фонда в зависимости от объема предоставляемых услуг - как «жилые дома со всеми видами благоустройства, с лифтом, без мусоропровода»;

- признать применяемые ООО «УК «Новый город» с 9 октября 2015 г. тарифы по статье «электроэнергия» в размере 4,56 руб./кВт.ч. (за ноябрь 2015 года, январь 2016 года), в размере 4,51 руб./кВт.ч. (за декабрь 2015 года, февраль, март, июнь, июль 2016 года), в размере 5,15 руб./кВт.ч. (за август, сентябрь, октябрь, декабрь 2016 года) - незаконными. Обязать ООО «УК «Новый город» использовать при расчете потребленной истцом электроэнергии по спорному помещению тариф (плату), установленный для групп потребителей, приравненных к категории «население» - для населения, проживающего в сельских населенных пунктах, приобретающие электрическую энергию в целях потребления на коммунально-бытовые нужды в населенных пунктах и не используемую для осуществления коммерческой деятельности;

- признать применяемый ООО «УК «Новый город» с 9 октября 2015 г. тариф (плата) на электроэнергию по статье «электроэнергия» как для группы потребителей «прочий потребитель», «1я-ценовая категория», «мощность-менее 150 кВт, от 150 кВт до 670 кВт», «уровень напряжения СН2, НН» - незаконным. Обязать ООО «УК «Новый город» использовать при расчете потребленной истцом электроэнергии по спорному помещению тариф (плату), установленный для групп потребителей, приравненным к категории «население» - для населения, проживающего в сельских населенных пунктах, приобретающие электрическую энергию в целях потребления на коммунально-бытовые нужды в населенных пунктах и не используемую для осуществления коммерческой деятельности.

Решением Железнодорожного районного суда г. Рязани от 19 апреля 2017 г., оставленным без изменения апелляционным определением Рязанского областного суда от 30 августа 2017 г., действия ООО «УК «Новый город» по начислению Ерохиной Н.Т. платы за содержание жилья с применением тарифа в размере 29 руб./кв.м признаны незаконными.

ООО «УК «Новый город» обязано произвести Ерохиной Н.Т. перерасчет платы за содержание жилья, начиная с 9 октября 2015 г., в соответствии с тарифами на жилищно-коммунальные услуги, установленными администрацией г. Рязани для вида жилищного фонда «Жилые дома со всеми видами благоустройства, с лифтом, без мусоропровода».

В удовлетворении требований Ерохиной Н.Т. к ООО «УК «Новый город» о признании действий по применению тарифа по оплате за коммунальную услугу «электроснабжение» незаконными отказано.

С ООО «УК «Новый город» в пользу Ерохиной Н.Т. взысканы расходы по уплате госпошлины в размере 300 руб.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М. от 19 марта 2018 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются предусмотренные законом основания для удовлетворения кассационной жалобы.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения норм права допущены при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Ерохина Н.Т. является собственником нежилого помещения Н43 площадью 89,5 кв.м, расположенного в нежилом здании по адресу: [REDACTED] (в период строительства - спальный корпус № 5).

Право собственности на спорное помещение зарегистрировано на основании договора инвестирования строительства от 24 июня 2013 г. № 43, заключенного между Ерохиной Н.Т. и ООО «Восход», дополнительного соглашения к договору инвестирования от 1 августа 2013 г., акта приема-передачи от 9 октября 2015 г.

Корпус, в котором находится принадлежащее Ерохиной Н.Т. нежилое помещение, расположен в едином комплексе «Мещера», управление которым осуществляется ООО «УК «Новый город».

1 августа 2013 г. между ООО «УК «Новый город» и застройщиком ООО «Восход» заключен договор управления оздоровительным комплексом (апартаментами) №01-ПОС, согласно которому застройщик поручает, а управляющая компания обязуется выполнять работы и оказывать услуги, связанные с надлежащим содержанием, эксплуатацией, ремонтом общего имущества в оздоровительном комплексе по адресу: [REDACTED], [REDACTED] (корпуса 1, 2, 3, 4, 5, 6), благоустройством земельного участка, на котором расположены апартаменты и иные объекты недвижимости, а также предоставлением услуг водоснабжения, водоотведения, электроснабжения собственникам помещений, осуществлять

Постановлением администрации г. Рязани от 29 июня 2015 г. № 2876 «Об установлении платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда» установлен тариф для вида жилищного фонда «Жилые дома со всеми видами благоустройства, с лифтом, без мусоропровода», в соответствии с которым и должна начисляться истцу плата за содержание жилья.

Суд апелляционной инстанции согласился с решением суда первой инстанции в указанной части.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что решение суда первой инстанции и апелляционное определение в части удовлетворения исковых требований приняты с существенным нарушением норм материального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Согласно статье 15 Жилищного кодекса Российской Федерации объектами жилищных прав являются жилые помещения, при этом жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

К жилым помещениям статьей 16 Жилищного кодекса Российской Федерации отнесены, в частности, квартира, часть квартиры, комната. При этом квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Между тем, Ерохина Н.Т. является собственником нежилого помещения, находящегося в нежилом здании.

На основании статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В пункте 41 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что в соответствии с пунктом 1 статьи 6

Гражданского кодекса Российской Федерации к отношениям собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающим по поводу общего имущества в таком здании, подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289 и 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и 44-48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В статье 44 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Законодателем определена компетенция общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, к которой отнесен и вопрос определения размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме (часть 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации).

На основании части 1 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Таким образом, платежи по содержанию общего имущества, обязанность по несению которых возлагается на всех собственников помещений, должны быть достаточными для финансирования услуг и работ, необходимых для поддержания помещения в состоянии, отвечающем санитарным и техническим требованиям.

Удовлетворяя иски в части, суд исходил из того, что в соответствии с частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований).

Примененный судом тариф установлен органом местного самоуправления, администрацией г. Рязани, для жилищного фонда «Жилые дома со всеми видами благоустройства, с лифтом, без мусоропровода» и не зависит от перечня объемов услуг и работ, необходимых конкретному жилому дому.

Между тем, Ерохина Н.Т. является собственником именно нежилого помещения, находящегося в нежилом здании, поэтому тарифы установленные администрацией г. Рязани применены быть не могут, поскольку орган местного самоуправления при расчете тарифов применительно к указанной норме учитывает затраты и прочие расходы именно по жилищному фонду, а не по нежилым зданиям, перечень услуг, оказываемых для жилого и нежилого фонда, различен, кроме того, согласно действующему законодательству в компетенцию указанных органов входит установление тарифов только для жилого фонда, определение тарифов для нежилого фонда к полномочиям органов местного самоуправления не отнесено.

Удовлетворяя иски о признании незаконными действий ООО «УК «Новый город» по начислению Ерохиной Надежде Тихоновне платы за содержание жилья с применением тарифа в размере 29 рублей за квадратный метр, суд сослался на отсутствие решения по вопросу определения размера платы за содержание и ремонт нежилых помещений.

Договором управления от 1 августа 2013г., заключенным застройщиком ООО «Восход» и ООО «УК «Новый город», предусмотрен срок его действия - до заключения собственниками договоров управления оздоровительным комплексом с какой-либо специализированной управляющей организацией либо до избрания общим собранием собственников оздоровительного комплекса иного способа управления оздоровительным комплексом. Указанным договором предусмотрен размер платы за содержание и ремонт нежилых помещений - 29 руб./кв.м.

Учитывая, что решение общего собрания собственников по вопросу определения размера платы за содержание и ремонт нежилых помещений не принималось, а фактически услуги по содержанию и ремонту нежилых помещений были оказаны, то для решения вопроса о правомерности начисления Ерохиной Н.Т. платы за содержание и ремонт нежилых помещений в размере 29 руб./кв.м., суду следовало установить объем оказанных услуг, а также их экономическую обоснованность.

Однако суд указанные обстоятельства не определил в качестве юридически значимых для правильного разрешения спора, они не получили правовой оценки суда.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные нарушения норм материального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем решение Железнодорожного районного суда г. Рязани от 19 апреля 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Рязанского областного суда от 30 августа 2017 г., подлежат отмене в части удовлетворенных исковых требований и распределения судебных расходов с направлением дела

в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с нормами материального права, регулируемыми возникшие по данному делу правоотношения.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Железнодорожного районного суда г. Рязани 19 апреля 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Рязанского областного суда от 30 августа 2017 г. отменить в части удовлетворения исковых требований Ерохиной Надежды Тихоновны о признании незаконными действий ООО «УК «Новый город» по начислению Ерохиной Надежде Тихоновне платы за содержание жилья с применением тарифа в размере 29 рублей за квадратный метр, о возложении обязанности на ООО «УК «Новый город» произвести Ерохиной Надежде Тихоновне перерасчет платы за содержание жилья, начиная с 09 октября 2015 г. в соответствии с тарифами на жилищно-коммунальные услуги, установленными администрацией г. Рязани для вида жилищного фонда «Жилые дома со всеми видами благоустройства, с лифтом, без мусоропровода» и взыскании с ООО «УК «Новый город» в пользу Ерохиной Надежды Тихоновны расходов на оплату государственной пошлины в размере 300 рублей.

В отмененной части направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В остальной части решение Железнодорожного районного суда г. Рязани от 19 апреля 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Рязанского областного суда от 30 августа 2017 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи