



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ21-42-К2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 мая 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации
в составе

председательствующего Кликушина А.А.
судей Рыженкова А.М. и Юрьева И.М.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-2701/2019 по иску Чекурова А.А. к ООО «УК Орион» о признании действий по начислению платы за отопление, содержание и ремонт жилого помещения незаконными, о возложении обязанности произвести перерасчет, признании действий по начислению платы за дополнительную услугу незаконными и обязанности сделать перерасчет, взыскании штрафа,

по кассационной жалобе Чекурова А.А. на решение Никулинского районного суда г. Москвы от 01 октября 2019 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 22 июля 2020 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 10 декабря 2020 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М., выслушав объяснения Чекурова А.А., поддержавшего доводы

кассационной жалобы, представителя ООО «УК Орион» Гуркиной П.В., возражавшую против доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Чекуров А.А. обратился в суд с иском к ООО «УК Орион» о признании действий ответчика по начислению платы за отопление, содержание и ремонт нежилого помещения за период с 12 мая 2016 г. по 07 сентября 2016 г. незаконными, о возложении обязанности произвести перерасчет, списать с лицевого счета предъявленную сумму за отопление, содержание и ремонт жилого помещения в размере 31 885,01 руб. за период с 13 мая 2016 г. по 10 августа 2016 г., признании действий ответчика по начислению платы за дополнительную услугу «Содержание земельного участка и элементов благоустройства» за период с 13 мая 2016 г. по 01 августа 2018 г. незаконными, обязанности сделать перерасчет, списать с лицевого счета предъявленную сумму за «Содержание земельного участка и элементов благоустройства» в размере 31 580,73 руб. за период с 13 мая 2016 г. по 01 августа 2018 г., взыскать штраф в размере 50 % за отказ от добровольного удовлетворения исковых требований.

В обоснование заявленных требований истец ссылался на то, что является собственником нежилого помещения CLXII, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 53, на основании решения Никулинского районного суда г. Москвы по делу № 2-1583/16 от 30 марта 2016 г.

ООО «УК Орион» является управляющей компанией указанного выше жилого дома. В соответствии с письмом от 26 января 2015 г. ООО «УК Орион» приступила к выполнению работ и услуг с 01 января 2015 г. По мнению истца, начисление платы за отопление, содержание и ремонт жилого помещения должно производиться, начиная с 10 августа 2016 г. - даты государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в связи с чем сумма в размере 31 885,01 руб. за период с 13 мая 2016 г. по 10 августа 2016 г. начислена незаконно, также полагал, что ответчик с 13 мая 2016 г. по 01 августа 2018 г. незаконно производил начисление за содержание земельного участка и элементов благоустройства. Общего собрания собственников дома до 03 августа 2018 г., на котором был принят платеж за услугу «Содержание земельного участка и элементов благоустройства» в размере 7,14/м², не проводилось, в спорный период размер платы за содержание земельного участка и элементов благоустройства не устанавливался. В ответ на претензию Чекурова А.А. ответчик ссылался на то, что решением общего собрания собственников от 03 июля 2018 г. принято решение об утверждении тарифа на оказание услуги «Содержание земельного участка и элементов благоустройства» в размере 7,14/м². Однако согласно протоколу данного собрания по вопросу 18: утверждение тарифа «Содержание земельного участка и элементов благоустройства» в размере 7,14/м², решение не принято. Таким образом, сумма в размере 31 580,73 руб. начислена ответчиком незаконно, нарушает права истца как потребителя.

Решением Никулинского районного суда г. Москвы от 01 октября 2019 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 22 июля 2020 г., в удовлетворении иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 10 декабря 2020 г. указанные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене оспариваемых судебных постановлений ввиду существенных нарушений норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М. от 22 апреля 2021 г. кассационная жалоба передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

В соответствии со статьей 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке 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 и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения норм материального и процессуального права были допущены судами.

Как усматривается из материалов дела, заочным решением Никулинского районного суда г. Москвы от 30 марта 2016 г. за Чекуровым А.А. признано право собственности на нежилое помещение № CLXII общей площадью 166,20 кв.м, расположенное на 2 этаже (комнаты 1-6), в жилом доме по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] Заочное решение суда вступило в законную силу 12 мая 2016 г. Право собственности истца зарегистрировано в ЕГРН 10 августа 2016 г.

На основании договора управления многоквартирным домом от 20 марта 2015 г. № 138/53/15-УКО ООО «УК Орион» приступило к управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома по адресу: [REDACTED].

Разрешая спор, суд исходил из того, что в силу подпункта б части 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации, несмотря на отсутствие регистрации права собственности истца на нежилое помещение в установленном законом порядке до 10 августа 2016 г., это обстоятельство не является основанием для освобождения его от обязанности нести расходы по содержанию помещения и оплачивать оказываемые ему управляющей организацией услуги, при этом управляющая компания является лицом, ответственным за содержание общего

имущества жилого комплекса, правомерно производила начисления за содержание общего имущества истцу, в том числе за оказание дополнительной услуги «Содержание земельного участка и элементов благоустройства», тарифы и перечень услуг ООО «УК Орион» истцом не оспаривались, доказательств того, что такие услуги ответчиком не оказывались, истцом суду не предъявлено, представленный Чекуровым А.А. протокол внеочередного общего собрания от 03 июля 2018 г., согласно которому решение об утверждении тарифа за содержание земельного участка и элементов благоустройства общим собранием не принято, суд не признал допустимым доказательством, поскольку копия протокола надлежащим образом не заверена, оригинал данного документа не представлен.

Установив указанные выше обстоятельства, суд пришел к выводу об отказе в удовлетворении заявленных требований.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с выводом суда первой инстанции и его правовым обоснованием.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления приняты с нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (в данном случае -собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

В соответствии с частью 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) плату за коммунальные услуги.

В силу части 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

В соответствии с частью 5 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех

собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Из вышеуказанных норм права следует, что основным (первоочередным) способом установления и изменения размера платы за содержание и ремонт помещения для собственников (всех ее составных частей) на законодательном уровне определено только волеизъявление собственников помещений в многоквартирном доме путем принятия решения об этом на общем собрании. Соблюдение подобной процедуры направлено на защиту прав и законных интересов таких лиц, а также пресечение со стороны управляющей организации в одностороннем порядке необоснованного, по своему собственному усмотрению, изменения платы.

При рассмотрении требований о признании действий ответчика по начислению платы за дополнительную услугу незаконными, суд ссылаясь как на основание для начисления собственнику нежилого помещения данных расходов на решение внеочередного общего собрания собственников помещений от 03 июля 2018 г.

В силу части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

По данному делу юридически значимым и подлежащим установлению с учетом заявленных исковых требований и подлежащих применению норм материального права являлось выяснение следующих вопросов: принималось ли решение общего собрания собственников помещений по утверждению тарифа на содержание земельного участка и элементов благоустройства, какие тарифы применялись ответчиком при расчете платы за содержание и ремонт спорного помещения, а также за содержание земельного участка и элементов благоустройства, кем они утверждены, основания их применения и правильность расчетов.

От выяснения данных обстоятельств зависело правильное разрешение судом спора.

Однако суд эти обстоятельства при разрешении дела в нарушение требований Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не устанавливал, не определял их в качестве юридически значимых для правильного разрешения спора, они не вошли в предмет доказывания по делу и не получили правовой оценки суда.

Как усматривается из материалов дела, согласно копии протокола № 1 указанного собрания по вопросу № 18 - утверждение тарифа на содержание земельного участка и элементов благоустройства - решение не принято, данный документ расположен в открытом доступе на сайте ответчика, управляющая компания при рассмотрении дела не оспаривала содержание копии документа.

Подпунктом «а» пункта 28 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (далее - Правила), предусмотрено, что собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений.

Состав принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности общего имущества в многоквартирном доме определен в пункте 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и пунктах 2, 5 - 7 Правил.

Согласно пункту 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности (подпункт 4).

В соответствии с подпунктом «е» пункта 2 Правил в состав общего имущества включается земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

В соответствии с пунктом 11 Правил содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя, в том числе уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества; содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества (подпункты «г» и «ж»).

Пунктами 16 и 17 Правил определено, что при управлении многоквартирным домом посредством привлечения управляющей организации надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома обеспечивается собственниками путем заключения договора управления домом с такой организацией, определения на общем собрании перечня услуг и работ, условий их оказания и выполнения, а также размера финансирования.

Учитывая, что решение внеочередного общего собрания собственников помещений по утверждению тарифа на содержание земельного участка и элементов благоустройства не принималось, то выделение ответчиком указанных расходов в отдельную статью, помимо статьи расходов на содержание и ремонт помещения, является незаконным.

С учетом изложенного, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами первой, апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм материального и процессуального 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 Никулинского районного суда г. Москвы от 01 октября 2019 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 22 июля 2020 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 10 декабря 2020 г. подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и рассмотреть заявление в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Никулинского районного суда г. Москвы от 01 октября 2019 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 22 июля 2020 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 10 декабря 2020 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи