



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 58-КГ22-8-К9

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22 ноября 2022 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Рыженкова А.М. и Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску товарищества собственников жилья «Орехово» к Бегичу Николаю Владимировичу о взыскании задолженности

по кассационной жалобе Бегича Николая Владимировича на решение Индустриального районного суда г. Хабаровска от 7 июля 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 17 ноября 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 17 марта 2022 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

ТСЖ «Орехово» обратилось в суд с иском к Бегичу Н.В. о взыскании задолженности. В обоснование заявленного требования истец указал, что является некоммерческой организацией, образованной на базе объекта

капитального строительства – индивидуальной застройки коттеджного типа по ул. [REDACTED]. Бегич Н.В. является собственником жилого дома, расположенного в коттеджном поселке по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], на его имя открыт лицевой счет. В связи с ненадлежащим исполнением ответчиком обязанностей по внесению платы за содержание и эксплуатацию жилого помещения образовалась задолженность. Уточнив заявленные требования, истец просил суд взыскать с Бегича Н.В. задолженность по оплате за период с июня 2019 г. по май 2021 г. в размере 113 363, 31 руб.

Решением Индустриального районного суда г. Хабаровска от 7 июля 2021 г. иск удовлетворен.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 17 ноября 2021 г. решение Индустриального районного суда г. Хабаровска от 7 июля 2021 г. оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 17 марта 2022 г. принятые судами первой и апелляционной инстанций судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Бегич Н.В. ставит вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как принятых с нарушением закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. от 21 октября 2022 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 ее подлежащей удовлетворению.

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.

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Бегич Н.В. является собственником жилого дома, расположенного по адресу: [REDACTED] (л.д. 46–49).

11 января 2019 г. общим собранием собственников помещений принято решение о создании ТСЖ «Орехово» и утвержден его устав (л.д. 34, 35–44).

В силу пункта 3.1 Устава ТСЖ «Орехово» целями деятельности товарищества является в том числе совместное управление комплексом недвижимого имущества собственников жилых домов, входящих в товарищество, а также владение, пользование в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом собственников жилых домов, входящих в товарищество.

Согласно пункту 6.2 Устава средства ТСЖ состоят, в частности, из членских взносов, обязательных платежей собственников жилых домов, входящих в товарищество, и взносов собственников, не являющихся членами товариществ, а на совместное управление общим имуществом собственников жилых домов, входящих в товарищество, по договорам о содержании и ремонте общего имущества собственников жилых домов, входящих в состав товарищества.

Из положений раздела 4 Устава следует, что члены товарищества обязаны нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью товарищества, установленные решениями общих собраний членов товарищества; вносить членские взносы, плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно на основании выставляемых им счетов-квитанций в порядке, установленном правлением товарищества. Не являющиеся членами товарищества собственники помещений вносят обязательные платежи и взносы в порядке, установленном правлением товарищества, если иное не установлено товариществом в договоре о содержании и ремонте общего имущества собственников жилых домов, входящих в товарищество, с собственниками помещений, не являющихся членами товарищества.

В период с 2019 года по май 2021 года решениями общего собрания ТСЖ «Орехово» утверждались сметы расходов и доходов на текущий год, размеры взносов с владельцев жилых блоков исходя из установленных тарифов (решения общего собрания членов ТСЖ «Орехово» от 13 февраля

2019 г., от 20 мая 2020 г., от 17 ноября 2020 г., от 12 мая 2021 г.) (л.д. 115–122).

Разрешая спор и принимая по делу решение об удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции, руководствуясь положениями статей 136, 145 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьи 309 Гражданского кодекса Российской Федерации, исходил из того, что Бегич Н.В. как собственник жилого дома обязан погасить задолженность в размере 113 363 руб. 31 коп., образовавшуюся у него перед истцом за период с июня 2019 г. по май 2021 г., по взносам на содержание, эксплуатацию и ремонт общего имущества ТСЖ.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции, дополнительно указав на то, что в соответствии с требованиями статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации ответчик как собственник жилого дома обязан участвовать в расходах на содержание общего имущества товарищества согласно утвержденной общим собранием смете доходов и расходов.

Девятый кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

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

В соответствии с пунктом 1 статьи 123¹² Гражданского кодекса Российской Федерации товариществом собственников недвижимости признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, садовых домов, садовых или огородных земельных участков и т.п.), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

Согласно части 1 статьи 135 Жилищного кодекса Российской Федерации товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 настоящего Кодекса, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или

имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных статьей 157² настоящего Кодекса, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

В силу пункта 2 части 2 статьи 136 названного кодекса товарищество собственников жилья может быть создано собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома. Решения о создании товарищества, об утверждении его устава принимаются по соглашению всех собственников данных домов. Решения об избрании правления товарищества, о наделении гражданина (в том числе одного из собственников жилых домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя правления товарищества принимаются на общем собрании собственников жилых домов большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников жилых домов.

Из приведенных выше положений законодательства следует, что при создании собственниками нескольких расположенных близко жилых домов товарищества собственников жилья необходимо соблюдение совокупности условий: наличие общей границы, а также нахождение в пределах этой границы сетей инженерно-технического обеспечения, других элементов инфраструктуры, предназначенных для обслуживания более чем одного жилого дома.

Принимая во внимание, что в отсутствие законодательной регламентации правового режима имущества общего пользования в комплексе индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой, а равно регулирования отношений, связанных с управлением таким имуществом и с его содержанием, участники данных отношений и суды вынуждены прибегать к аналогии закона, Конституционный Суд Российской Федерации вместе с тем постановлением от 28 декабря 2021 г. № 55-П «По делу о проверке конституционности части 1 статьи 7, части 1 статьи 44, части 5 статьи 46, пункта 5 части 2 статьи 153 и статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Т.С. Малковой» признал положения в том числе примененной по настоящему делу судом апелляционной инстанции части 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации не соответствующими Конституции Российской Федерации в той мере, в какой их применение в судебной практике для восполнения пробела в регулировании отношений, касающихся имущества общего пользования в комплексе индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой, не гарантирует при определении порядка и условий установления и взимания, состава и размера платы за управление таким имуществом и его содержание – в отсутствие специально предназначенных для этого законодательных положений и договора собственника земельного участка (участков) с управляющей организацией – справедливый баланс прав и обязанностей, а также законных интересов субъектов указанных отношений.

При этом, как следует из правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в указанном постановлении, применение судами по аналогии норм Жилищного кодекса Российской Федерации, регулирующих отношения по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества в таком доме, при разрешении споров о взыскании с собственника земельного участка в жилищно-земельном комплексе платы за управление имуществом общего пользования и его содержание не предопределяет оценку ни видов и объема услуг, оказываемых управляющей организацией конкретному собственнику, с точки зрения их необходимости (потребительской ценности), ни порядка и условий установления и взимания платы за эти услуги, ни критериев, на основе которых определяются ее состав и размер, с точки зрения ее соответствия требованиям разумности и обоснованности.

Разрешая спор по настоящему делу и возлагая на ответчика обязанность погасить задолженность по взносам на содержание, эксплуатацию и ремонт общего имущества товарищества, определенную

исключительно на основании утвержденных решениями общих собраний членов ТСЖ смет и взносов исходя из установленных этими решениями тарифов, суд ограничился формальным указанием на наличие у Бегича Н.В. как у собственника жилого дома обязанности содержать общую инфраструктуру товарищества.

Между тем, возражая против удовлетворения иска ТСЖ «Орехово», Бегич Н.В. ссылаясь на произвольное, без какого-либо экономического обоснования, установление размера платы за пользование общим имуществом и инфраструктурой товарищества, на отсутствие в материалах дела доказательств, подтверждающих факт действительного выполнения ТСЖ «Орехово» работ (предоставления услуг) по содержанию общего имущества и принадлежащего ответчику жилого дома.

Статьей 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что решение суда должно быть законным и обоснованным.

Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в пунктах 2, 3 постановления от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59–61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Из содержания статьи 55 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации следует, что предмет доказывания по делу составляют факты материально-правового характера, подтверждающие обоснованность требований и возражений сторон и имеющие значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

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.

Таким образом, с учетом приведенных положений процессуального закона именно на суд возлагается обязанность по определению предмета доказывания как совокупности обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения дела. Предмет доказывания определяется судом на основании требований и возражений сторон, а также норм материального права, регулирующих спорные отношения.

В соответствии с частью 1 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при принятии решения суд оценивает доказательства, определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, каковы правоотношения сторон, какой закон должен быть применен по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению.

Между тем обжалуемые судебные постановления указанным требованиям закона не соответствуют.

Исходя из изложенных положений закона, позиции Конституционного Суда Российской Федерации, при разрешении спора о взыскании с собственника жилого дома в жилищно-земельном комплексе платы за управление имуществом общего пользования и его содержание судам необходимо было установить наличие конкретных объектов инфраструктуры жилищно-земельного комплекса, факт заключения собственником с управляющей организацией или с иным лицом, оказывающим услуги по управлению имуществом общего пользования и по его содержанию, договора, который в отсутствие прямо предусмотренной законом обязанности собственников земельных участков и жилых домов в жилищно-земельном комплексе нести расходы, связанные с содержанием имущества общего пользования, принадлежащего на праве собственности иному лицу, является наиболее эффективным основанием для возложения на собственников участков и домов указанной обязанности, а в случае его отсутствия – состав и размер платы за пользование объектами инфраструктуры жилищно-земельного комплекса с учетом объективной необходимости соответствующих услуг для надлежащего содержания имущества общего пользования, его использования именно для удовлетворения общей потребности жителей комплекса в комфортных условиях проживания, перечень услуг, фактически оказываемых истцом и потребляемых ответчиком, в юридически значимый период.

Судам надлежало исследовать вопросы факта действительного оказания Бегичу Н.В. услуг, связанных с содержанием и эксплуатацией

общего имущества ТСЖ, связи между затратами на оказание таких услуг с правом Бегича Н.В. пользоваться принадлежащим ему имуществом и обязанностью его содержать; установить, какими из услуг фактически пользовался Бегич Н.В.; исследовать расходы на оказание соответствующих услуг на предмет экономической обоснованности и разумности.

При ином подходе невозможно было бы исключить вероятность навязывания каких-либо услуг, работ или расходов, в которых ответчик не нуждается, и обеспечить справедливый баланс прав и обязанностей, а также законных интересов субъектов возникших правоотношений.

Изложенное согласуется с позицией Конституционного Суда Российской Федерации, содержащейся в постановлении от 28 декабря 2021 г. № 55-П, согласно которой в случае возникновения спора факт установления платы за управление имуществом общего пользования общим собранием собственников или в определенном им (в том числе утвержденным общим собранием, но не подписанным собственником участка договором) порядке не препятствует суду оценить доводы собственника участка об отсутствии у него фактической возможности пользоваться данным имуществом и извлекать полезный эффект из оказываемых управляющей организацией услуг, о выходе услуг за рамки объективно необходимых для надлежащего содержания данного имущества, об установлении стоимости услуг, явно превышающей их рыночную стоимость, об отнесении к данному имуществу объектов, фактически не предназначенных для удовлетворения общей потребности жителей комплекса в комфортных условиях проживания.

Между тем суды первой и апелляционной инстанций подошли к рассмотрению настоящего дела формально, указанные юридически значимые обстоятельства не устанавливали, в нарушение части 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации доводы ответчика о том, что на него была возложена обязанность по оплате услуг, которые ему фактически оказаны не были, проигнорировали.

Таким образом, при рассмотрении спора обстоятельства, имеющие юридическое значение для его правильного разрешения, в предмет доказывания по делу не вошли, соответствующие доводы сторон правовой оценки со стороны судов первой и апелляционной инстанций не получили, суды допустили существенные нарушения норм процессуального права, устанавливающих правила доказывания в гражданском процессе, а также исследования и оценки доказательств.

Суд кассационной инстанции, проверяя по кассационной жалобе Бегича Н.В. законность решения суда первой инстанции и апелляционного

определения суда апелляционной инстанции, допущенные ими нарушения закона не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования статьи 379⁶ и частей 1–3 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судебными инстанциями нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Бегича Н.В., в связи с чем решение Индустриального районного суда г. Хабаровска от 7 июля 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 17 ноября 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 17 марта 2022 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в зависимости от установленных обстоятельств и в соответствии с требованиями закона.

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

определила:

решение Индустриального районного суда г. Хабаровска от 7 июля 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 17 ноября 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 17 марта 2022 г. отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции – Индустриальный районный суд г. Хабаровска.

Председательствующий

Судьи