

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-ЭС15-15591

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

03 декабря 2015 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив кассационную жалобу товарищества собственников жилья «ЛАДА+» (г. Воронеж) на постановление Арбитражного суда Центрального округа от 01.09.2015 по делу № А14-6134/2014,

у с т а н о в и л:

Товарищество собственников жилья «ЛАДА+» (далее - ТСЖ) обратилось в Арбитражный суд Воронежской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к муниципальному бюджетному образовательному учреждению дополнительного образования детей «Детская школа искусств № 7» городского округа город Воронеж (далее – Школа) о взыскании 466 923 руб. расходов на содержание и ремонт общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, содержание и ремонт лифтового оборудования за период с 01.05.2011 по 01.05.2014.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено муниципальное образование «Городской округ город Воронеж» в лице администрации городского округа город Воронеж.

Арбитражный суд Воронежской области решением от 05.02.2015, оставленным без изменения постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.05.2015, иск удовлетворил.

Арбитражный суд Центрального округа постановлением от 01.09.2015, отменил решение от 05.02.2015 и постановление от 19.05.2015 и отказал в иске.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, ТСЖ, ссылаясь на нарушение судом кассационной инстанции норм материального и процессуального права, несоответствие его выводов имеющимся в деле доказательствам, просит отменить постановление от 01.09.2015 и оставить в силе решение суда первой инстанции от 05.02.2015 и постановление апелляционного суда от 19.05.2015

Податель жалобы указывает на то, что нежилое помещение ответчика является частью многоквартирного дома, поскольку имеет с ним общую стену и некоторые инженерные коммуникации, а следовательно, ответчик обязан платить ТСЖ за содержание общего имущества многоквартирного жилого дома и ремонт лифтового оборудования.

Согласно пунктам 1 и 2 части 7 статьи 291.6 АПК РФ по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит либо определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, либо о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации судья выносит в том случае, если изложенные в жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке и (или) для решения вопроса о присуждении компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Изучив доводы жалоб и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что оснований для передачи жалобы ТСЖ на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Как установлено судами, Школа владеет на праве оперативного управления нежилым помещением общей площадью 1058 кв.м, расположенным по адресу г. Воронеж, Московский пр., д. 123 (пристройка, литера А1 и техподполье, литера А2).

На основании решения собственников помещений многоквартирного дома № 123 по Московскому проспекту в г. Воронеже ТСЖ в период с 01.05.2011 по 01.05.2014 осуществляло функции по содержанию, текущему ремонту общего имущества данного жилого дома.

ТСЖ обратилось с настоящим иском в арбитражный суд, ссылаясь на то, что помещение, занимаемое Школой, является частью названного жилого дома, однако ответчик не оплачивает услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в названном доме.

Удовлетворяя исковые требования, суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о наличии у ответчика обязанности перед истцом,

как управляющей организацией, по оплате услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома за период с 01.05.2011 по 01.05.2014, указав, что пристроенное помещение ответчика согласно техническому паспорту имеет общую стену с многоквартирным домом, которым управляет ТСЖ, через подвалы жилого дома и помещения Школы проходят общие инженерные коммуникации холодного водоснабжения; жилой дом и пристроенное помещение расположены на одном земельном участке.

Суд кассационной инстанции, признав выводы судов первой и апелляционной инстанций ошибочными, сделанными с неправильным применением статей 36, 39, 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, противоречащими имеющимся в деле документам и установленным по делу обстоятельствам, отменил судебные акты первой и апелляционной инстанций и отказал ТСЖ в иске. Суд округа исходил из следующего: спорное помещение, представляющее собой самостоятельное двухэтажное здание, принадлежащее Школе на праве оперативного управления, по своим характеристикам не относится к многоквартирному жилому дому, управление которым осуществляет ТСЖ; согласно экспертному исследованию здание Школы, построенное значительно позже, чем многоквартирный дом, является самостоятельным объектом недвижимости с отдельным входом, не имеет с многоквартирным домом общих помещений, крыши, подвальные помещений, водостоков, парапетов лестниц, пандусов, галерей, переходов или иных несущих или ограждающих конструкций, общих систем инженерного обеспечения и оборудования, здания и подвалы в них не имеют проходов из одного в другое; тот факт, что здание Школы пристроено к одной из стен многоквартирного дома и через подвалы дома и здания Школы проходят транзитные водопроводные сети холодного водоснабжения, не свидетельствует о том, что названные строения представляют собой единый объект недвижимости; на кадастровом учете земельный участок под спорным объектом Школы и под многоквартирным домом как единое целое за многоквартирным домом не зарегистрирован; поскольку названные строения являются самостоятельными объектами, у Школы отсутствует обязанность платить ТСЖ за содержание общего имущества многоквартирного дома и ремонт лифтового оборудования в названном доме.

Доводы кассационной жалобы не опровергают приведенные выводы арбитражного суда округа, не подтверждают существенных нарушений судом округа норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

отказать товариществу собственников жилья «ЛАДА+» в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

И.Л. Грачева