

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС15-18880

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

08.02.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Строительное предприятие "Дисса" на постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.07.2015 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 28.09.2015 по делу N А55-26842/2014,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью "Строительное предприятие "Дисса" (далее - истец, ООО "Строительное предприятие "Дисса") обратилось в Арбитражный суд Самарской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью "Коммунальник" (далее - ответчик, ООО "Коммунальник") об обязанности передать полученное в связи с исполнением обязательств по договору на предоставление услуг по техническому обслуживанию строительного объекта от 16.11.2009 N 3/09: ключи от помещений в административно-бытовом корпусе, расположенном по адресу: город Самара, проспект Карла Маркса, д. 192, всю техническую и бухгалтерскую документацию, необходимую для эксплуатации административно-бытового корпуса.

До принятия судебного акта по существу заявленного спора, истец в соответствии со статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации изменил исковые требования, заявив об обязанности ООО "Коммунальник" передать истцу все полученное в связи с исполнением

обязательств по договору на предоставление услуг по техническому обслуживанию строительного объекта от 16.11.2009 N 3/09: оборудование крышной газовой котельной, находящееся в нежилом помещении на крыше административно-бытового корпуса, расположенного по адресу: г. Самара, пр. Карла Маркса, д. 192; лифты и лифтовое оборудование, находящееся в нежилом помещении на крыше административно-бытового корпуса, расположенного по адресу: г. Самара, пр. Карла Маркса, д. 192; сметы расходов ООО "Коммунальник" по содержанию и обслуживанию административно-бытового корпуса, расположенного по адресу: г. Самара, пр. Карла Маркса, д. 192, за 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 годы; реестр дольщиков (будущих собственников) помещений в административно-бытовом корпусе, расположенным по адресу: г. Самара, пр. Карла Маркса, д. 192; реестр бухгалтерских ведомостей по платежам за оказанные коммунальные услуги и платежам по иным обязательным взносам, вносимым дольщиками (будущими собственниками) помещений в административно-бытовом корпусе, расположенным по адресу: г. Самара, пр. Карла Маркса, д. 192.

Решением от 06.03.2015 Арбитражный суд Самарской области обязал ООО "Коммунальник" в 10-ти дневный срок с момента вступления решения в законную силу передать ООО "Строительное предприятие "Дисса" все полученное, в связи с исполнением обязательств по договору на представление услуг по техническому обслуживанию строительного объекта от 16.11.2009 N 3/09 а именно:

оборудование крышной газовой котельной, находящееся в нежилом помещении на крыше административно-бытового корпуса, расположенного по адресу: г. Самара, пр. Карла Маркса, д. 192;

лифты и лифтовое оборудование, находящееся в нежилом помещении на крыше административно-бытового корпуса, расположенного по адресу: г. Самара, пр. Карла Маркса, д. 192;

сметы расходов ООО "Коммунальник" по содержанию и обслуживанию административно-бытового корпуса, расположенного по адресу: г. Самара, пр. Карла Маркса, д. 192, за 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 годы;

реестр дольщиков (будущих собственников) помещений в административно-бытовом корпусе, расположенному по адресу: г. Самара, пр. Карла Маркса, д. 192;

реестр бухгалтерских ведомостей по платежам за оказанные коммунальные услуги и платежам по иным обязательным взносам, вносимым дольщиками (будущими собственниками) помещений в административно-бытовом корпусе, расположенному по адресу: г. Самара, пр. Карла Маркса, д. 192.

С ООО "Коммунальник" в доход федерального бюджета взыскана государственная пошлина в сумме 4000 руб.

Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд постановлением от 07.07.2015 решение от 06.03.2015 в части удовлетворения требования ООО "Строительное предприятие "Дисса" об обязанности ответчика передать все полученное, в связи с исполнением обязательств по договору на представление услуг по техническому обслуживанию строительного объекта N 3/09 от

16.11.2009 года, а именно: оборудование крышной газовой котельной, находящееся в нежилом помещении на крыше административно-бытового корпуса, расположенного по адресу: г. Самара, пр. Карла Маркса, д. 192; лифтов и лифтового оборудования, находящихся в нежилом помещении на крыше административно-бытового корпуса, расположенного по адресу: г. Самара, пр. Карла Маркса, д. 192, отменил. В удовлетворении исковых требования в указанной части отказано.

Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 28.09.2015 постановление от 07.07.2015 оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, ООО "Строительное предприятие "Дисса" просит отменить постановления от 07.07.2015, от 28.09.2015, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права, и оставить в силе решение от 06.03.2015.

Заявитель не согласен с выводами судов апелляционной и кассационной инстанций о том, что истец документально не подтвердил, что при заключении договора оказания услуг №3\09 передал ответчику крышную газовую котельную, лифты и лифтовое оборудование.

16 ноября 2009 между истцом и ответчиком был заключен договор №3\09 на предоставление услуг по техническому обслуживанию строительного объекта. Во исполнение условий указанного договора установлен факт передачи имущества от истца к ответчику в момент заключения договора.

При рассмотрении дела в суде апелляционной инстанции ответчик предоставил в материалы дела заключенные между ним и газопоставляющей организацией договор на поставку газа, а также договор на обслуживание лифтов, заключенный между ним и соответствующей организацией.

Ответчик также ссылается на то, что оборудование крышной газовой котельной, лифты и лифтовое оборудование является общим имуществом всех собственников помещений, расположенных на данном объекте и ссылается на статьи 289,290 Гражданского кодекса Российской Федерации.

По мнению заявителя жалобы, указанные нормы права не могут быть применены, так как лица, владеющие нежилыми помещениями в здании являются собственниками помещений именно в объекте незавершенного строительства, что отражено в правоустанавливающих документах на эти помещения.

В объекте незавершенного строительства не может возникнуть общей долевой собственности на коммуникации и оборудование у лиц, занимающих помещения, так как весь объект незавершенного строительства находится на балансе у ООО «Дисса», который является застройщиком дома, именно на него возложена обязанность осуществлять управление и обеспечивать его содержание и ремонт до момента ввода в эксплуатацию.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании

Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной 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, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из судебных актов, что 16.11.2009 между ООО «Строительное предприятие «Дисса»(заказчик) и ООО «Коммунальщик»(обслуживающая организация) заключен договор N 3/09 на предоставление услуг по техническому обслуживанию строительного объекта.

При толковании условий договора от 16.11.2009 N 3/09 по правилам статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации суды пришли к обоснованному выводу о том, что между сторонами заключен возмездный договор на оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества здания, предоставление коммунальных услуг законным владельцам помещений, регулируемый нормами главы 39 Кодекса.

Согласно статье 779 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик обязуется оплатить эти услуги.

В силу статьи 782 Гражданского кодекса Российской Федерации заказчик вправе отказаться от договора возмездного оказания услуг при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов.

Исполнитель вправе отказаться от договора возмездного оказания услуг лишь при условии полного возмещения заказчику убытков.

08 июля 2014 года истец уведомил ответчика об отказе в одностороннем порядке от исполнения договора на предоставление услуг по техническому обслуживанию строительного объекта от 16.11.2009 N 3/09 и потребовал вернуть переданное ответчику оборудование и документы, которые последний обязан был составлять ответчик по условиям заключенного договора.

Удовлетворяя требования истца в части обязанности ООО "Коммунальщик" в 10-ти дневный срок с момента вступления решения в законную силу передать ООО "Строительное предприятие "Дисса" все полученное, в связи с исполнением обязательств по договору на представление услуг по техническому обслуживанию строительного объекта от 16.11.2009 N 3/09, а именно: сметы расходов ООО "Коммунальщик" по содержанию и обслуживанию административно-бытового корпуса, расположенного по адресу: г. Самара, пр. Карла Маркса, д. 192, за 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 годы; реестр дольщиков (будущих собственников) помещений в административно-бытовом корпусе, расположенному по адресу: г. Самара, пр. Карла Маркса, д.

192; реестр бухгалтерских ведомостей по платежам за оказанные коммунальные услуги и платежам по иным обязательным взносам, вносимым дольщиками (будущими собственниками) помещений в административно-бытовом корпусе, расположенном по адресу: г. Самара, пр. Карла Маркса, д. 192, суды, установив факт расторжения договора, руководствовались положениями пункта 3 статьи 450, пункта 2 статьи 453 ГК РФ, статей 782, 783 ГК РФ, статьями 51, 52, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, положениями Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Отменяя решение Арбитражного суда Самарской области от 06.03.2015 в части удовлетворения требования ООО "Строительное предприятие "Дисса" об обязанности ответчика передать все полученное, в связи с исполнением обязательств по договору на представление услуг по техническому обслуживанию строительного объекта N 3/09 от 16.11.2009 года, а именно: оборудование крышной газовой котельной, находящееся в нежилом помещении на крыше административно-бытового корпуса, расположенного по адресу: г. Самара, пр. Карла Маркса, д. 192; лифтов и лифтового оборудования, находящихся в нежилом помещении на крыше административно-бытового корпуса, расположенного по адресу: г. Самара, пр. Карла Маркса, д. 192, и, отказывая в удовлетворении требований истца в указанной части, Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд пришел к выводу о том, что в нарушение статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации истец не подтвердил, что при заключении договора оказания услуг N 3/09, исходя из целей, которые стороны преследовали при заключении договора, фактически передал ответчику крышную газовую котельную, лифты и лифтовое оборудование. Исполняя условия договора от 16.11.2009 ООО «Коммунальщик» выполнял работы по содержанию и ремонту общего имущества, заключал договоры подряда на техническое обслуживание и ремонт лифтов, что подтверждается актами приема-передачи выполненных работ, счетами-фактурами, товарными накладными.

Судом апелляционной инстанции также установлено, что 47 собственников нежилых помещений к февралю 2014 зарегистрировали право собственности на принадлежащие им помещения в здании по адресу: город Самара, проспект Карла Маркса, д. 192.

Выводы апелляционного суда суд округа признал обоснованными, соответствующими имеющимся в деле доказательствам.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела.

Оснований для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью "Строительное предприятие "Дисса" для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова