

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС16-928

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18 февраля 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Борисова Е.Е., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «РОСТРА» на решение Арбитражного суда города Москвы от 30.04.2015 по делу №А40-195936/2014, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 30.07.2015 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 24.11.2015 по тому же делу

по иску общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Свитхом» (г.Москва) к обществу с ограниченной ответственностью «РОСТРА» (г.Москва) о взыскании 600 357 руб. 50 коп. задолженности и 80 017 руб. 49 коп. пени

при участии третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора: департамента городского имущества города Москвы (г.Москва),

УСТАНОВИЛ:

решением Арбитражного суда города Москвы от 30.04.2015, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 30.07.2015, требования общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Свитхом» (далее – управляющая компания) о взыскании с общества с ограниченной ответственностью «РОСТРА» (далее – общество «РОСТРА») расходов, связанных с содержанием и обслуживанием общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Новинки, д. 1 (строительный адрес: Нагатинский затон, мкр. 9, корп.1), составляющих: 600 357 руб. 50 коп. стоимость коммунальных услуг и услуг по содержанию и

текущему ремонту общего имущества, 80 017 руб. 49 коп. пени, удовлетворены в полном объеме.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 24.11.2015, судебные акты судов первой и апелляционной инстанций оставлены без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество «РОСТРА» просит отменить обжалуемые судебные акты, как принятые с нарушением норм материального права.

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.

Изучив доводы, изложенные в кассационной жалобе, суд пришел к выводу об отсутствии оснований для ее удовлетворения.

Судами установлено, что общество «РОСТРА» является застройщиком многоквартирного дома по вышеуказанному адресу на основании постановления Правительства Москвы от 22.08.2000 № 673 «О комплексной реконструкции микрорайонов 3, 4, 9 и 11 района Нагатинский Затон (Южный административный округ)» и распоряжения Правительства Москвы от 06.03.2009 № 386-РП «О продлении срока реализации инвестиционного проекта комплексной реконструкции микрорайонов 3, 4, 9 и 11 района Нагатинский затон».

Между обществом «РОСТРА» (инвестор) и закрытым акционерным обществом «Строительное управление № 155» (соинвестор) заключен договор инвестирования от 28.01.2005 № 9/1-НЗ, согласно которому стороны финансируют строительство многоквартирного жилого комплекса по названному адресу.

Строительство многоквартирного дома завершено, дом введен в эксплуатацию.

Управление данным многоквартирным домом с 01.12.2012 осуществляет Управляющая компания «Свитхом».

Указывая на то, что общество «РОСТРА» в спорный период (с 01.12.2012 по 31.10.2014 (в отношении помещения №13 по 12.09.2014), как застройщик владело нереализованными помещениями № 3 (площадью 488,1 кв. м), № 13 (площадью 219,6 кв.м.), №15 (площадью 372,0 кв.м), и управляющая компания, осуществляя функции эксплуатирующей организации в указанный период оказало услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, а также коммунальные услуги в указанном многоквартирном доме, ссылаясь на ненадлежащее исполнение ответчиком обязательств по оплате

услуг за содержание принадлежащих ему помещений, истец обратился в суд с настоящими требованиями.

Согласно пункту 1 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 214-ФЗ) передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (статья 12 Федерального закона № 214-ФЗ).

В соответствии с частью 1 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи (пункт 6 части 2 данной статьи).

Принимая во внимание вышесказанное, суды пришли к выводу о том, что обязанность по внесению платы за жилые помещения и коммунальные услуги с момента ввода в эксплуатацию дома и до передачи объекта дольщику, лежит на застройщике.

При исследовании доказательств по делу и оценке их в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суды пришли к выводу об отсутствии доказательств передачи спорных нежилых помещений по передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства в заявленный истцом период, в связи с чем посчитали, что обязанность по несению расходов за содержание и ремонт указанных помещений лежит на обществе «РОСТРА».

Установив, что в спорный период ответчик соответствующих платежей не осуществлял, суды, проверив расчет задолженности, составленный управляющей компанией, и признав его обоснованным, удовлетворили иск, взыскав с ответчика задолженность в указанном размере, начислив на сумму долга пени.

Приведенные обществом «РОСТРА» в кассационной жалобе доводы о несогласии с выводами судов по существу направлены на иную оценку собранных по делу доказательств и фактических обстоятельств дела.

Поскольку изложенные в кассационной жалобе доводы, не опровергают выводы судов, не подтверждают существенных нарушений судами норм

материального и процессуального права, повлиявших на исход дела, в силу статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации оснований для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

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

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «РОСТРА» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Е.Е. Борисова