

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 302-ЭС21-4060

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16.07.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Попов В.В., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Талнахбыт» на постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 14.12.2020 по делу № А33-15359/2020 Арбитражного суда Красноярского края,

установил:

общество с ограниченной ответственностью «Талнахбыт» (далее - управляющая организация) обратилось в Арбитражный суд Красноярского края с иском к муниципальному учреждению администрация города Норильска (далее - администрация) о взыскании 48 301, 77 руб. задолженности за оказанные в период с 01.08.2019 по 20.01.2020 услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, 1 175, 53 руб. пени за период с 16.09.2019 по 05.04.2020 (с учетом изменения требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, далее - АПК РФ).

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 15.07.2020, оставленным без изменения постановлением Третьего арбитражного апелляционного суда от 15.09.2020, заявленные требования удовлетворены.

Постановлением Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 14.12.2020 указанные судебные акты отменены, в удовлетворении иска отказано.

Не согласившись с принятым по делу постановлением Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 14.12.2020, управляющая организация обратилась с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, ссылаясь на существенные нарушения судом округа норм материального права, повлиявшие на исход дела.

Изучив по материалам истребованного дела изложенные в жалобе доводы и принятые судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации пришел к выводу о наличии оснований, предусмотренных пунктом 2 части 7 статьи 291.6 АПК РФ, по которым кассационная жалоба вместе с делом могут быть переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами, муниципальному образованию город Норильск на праве собственности принадлежит жилое помещение (квартира № 28), расположенное в многоквартирном доме (далее - МКД) по адресу: Красноярский край, город Норильск, ул. Федоровского, д. 2.

Между администрацией, являющейся собственником жилых (и/или не жилых) помещений в указанном МКД, и управляющей организацией 01.11.2015 заключен договор управления МКД, расположенным по вышеуказанному адресу.

Ссылаясь на то, что в период с 01.08.2019 по 21.01.2020 ею были оказаны услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в данном МКД, однако, обязательства по оплате оказанных услуг администрацией не исполнены, управляющая компания обратилась с настоящим иском в арбитражный суд.

Руководствуясь положениями статей 65, 71 АПК РФ, статей 210, 249, 308, 329, 616 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), статей 36, 39, 153, 154, 155, 158 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее -

ЖК РФ), установив право истца на обращение в суд с настоящим иском, признав правомерным расчет задолженности и процентов за несвоевременное внесение платы за содержание и текущий ремонт, а также придя к выводу о возложении именно на администрацию, как собственника жилого помещения, обязанности по уплате спорных платежей, суд первой инстанции удовлетворил заявленные требования в полном объеме.

Данные выводы суда поддержал суд апелляционной инстанции.

Отменяя принятые по делу судебные акты и отказывая в иске, суд округа исходил из установленных нижестоящими судами обстоятельств передачи принадлежащего администрации жилого помещения в аренду обществу с ограниченной ответственностью «ОктаСтрой» (далее - общество) на срок с 21.01.2013 по 21.01.2020, а также возложенной на общество договором аренды жилого помещения от 21.01.2013 № 160 - 1/Д обязанности по заключению договора управления МКД с управляющей организацией.

Действия общества, направленные на расторжение договора управления МКД от 16.04.2013 № ТБ-2013/2-26, заключенного с управляющей организацией, при наличии сохранившихся обязательственных правоотношений по договору аренды, суд оценил как злоупотребление правом, отметив, что данные действия направлены на ухудшение положения собственника жилого помещения.

В кассационной жалобе управляющая компания выражает несогласие с выводами суда округа, полагает, что судом нарушены положения статьи 210, абзаца второго пункта 3 статьи 308, пункта 2 статьи 616 ГК РФ, статей 39, 158 ЖК РФ.

Заявитель считает, что в силу закона и договора, заключенного администрацией с управляющей организацией, именно администрация, как собственник помещения, обязана нести расходы по содержанию и оплате спорных услуг, а заключенный администрацией с обществом договор аренды жилого помещения с определенными условиями не создает обязанностей для третьих лиц, не являющихся стороной данного договора.

Выводы судов первой и апелляционной инстанций о том, что при отсутствии договора между арендатором помещения и исполнителем коммунальных услуг, обязанность по оплате таких услуг лежит на собственнике (арендодателе) жилого (нежилого) помещения, заявитель считает обоснованными, соответствующими правовой позиции, изложенной в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2015), утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.06.2015, постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.04.2011 № 16646/10.

Поскольку доводы кассационной жалобы заслуживают внимания, кассационная жалоба вместе с делом подлежат передаче для рассмотрения по существу в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 291.6, 291.9 АПК РФ, судья

определил:

передать кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Талнахбыт» вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 09.09.2021 на 10 час. 00 мин. в помещении суда по адресу: г. Москва, улица Поварская, дом 15 зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

В.В. Попов