



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 13112/12

Москва

21 мая 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Борисовой Е.Е., Валявиной Е.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Текстильсервис» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Ульяновской области от 30.01.2012 по делу № А72-6044/2011, постановления Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.04.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 20.08.2012 по тому же делу.

В заседании приняла участие представитель заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Текстильсервис» (ответчика) – Савельева Н.М.

Заслушав и обсудив доклад судьи Борисовой Е.Е., а также объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства «Аметист 1» (далее – компания) обратилось в Арбитражный суд Ульяновской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Текстильсервис» (далее – общество), Комитету по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации города Ульяновска (далее – комитет), муниципальному образованию «город Ульяновск» в лице администрации города Ульяновска о взыскании 290 229 рублей 77 копеек, в том числе 278 111 рублей 53 копеек неосновательного обогащения, 11 918 рублей 24 копеек пеней.

После неоднократных уточнений заявленных требований компания просила взыскать с муниципального образования «город Ульяновск» в лице комитета, муниципального образования «город Ульяновск» в лице администрации города Ульяновска и общества неосновательное обогащение за теплоснабжение в размере 175 387 рублей 86 копеек, холодное водоснабжение в размере 17 355 рублей 1 копейки, водоотведение в размере 15 538 рублей 55 копеек, горячее водоснабжение в размере 94 610 рублей 40 копеек, содержание общего имущества многоквартирного дома в размере 115 888 рублей 8 копеек, проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 33 973 рублей 72 копеек.

Решением Арбитражного суда Ульяновской области от 30.01.2012 исковые требования удовлетворены частично; с муниципального образования «город Ульяновск» в лице администрации города Ульяновска

в пользу компании в числе прочего взыскано 103 322 рубля 45 копеек неосновательного обогащения за период с 12.08.2008 по 31.12.2010, 8 382 рубля 3 копейки процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 26.01.2011 по 18.01.2012; с общества в пользу компании в числе прочего взыскано 271 305 рублей 49 копеек неосновательного обогащения за период с 12.08.2008 по 31.12.2010, 22 009 рублей 66 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 26.01.2011 по 18.01.2012; в остальной части и в отношении других ответчиков иски оставлены без удовлетворения.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.04.2012 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 20.08.2012 названные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов общество просит их отменить в части взыскания с него неосновательного обогащения в размере коммунальных платежей, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права.

В отзыве на заявление администрация города Ульяновска просит оставить судебные акты в оспариваемой обществом части без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлении присутствующего в заседании представителя участвующего в деле лица, Президиум считает, что судебные акты подлежат отмене, а дело – передаче на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, между комитетом (арендодателем) и обществом (арендатором) заключен договор

аренды от 29.09.2004 № 7578/4139 (далее – договор аренды) находящегося в муниципальной собственности города Ульяновска нежилого помещения площадью 345,3 кв. метра, расположенного в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Ульяновск, пр-т Хо Ши Мина, д. 21 (далее – помещение).

Согласно пункту 2.2.8 договора аренды общество обязалось в течение двух недель с момента его подписания заключить договоры на снабжение помещения энергетическими и прочими ресурсами, техническое обслуживание помещения, а также содержание здания в объеме, пропорциональном занимаемой площади.

Однако общество указанные договора на снабжение помещения энергетическими и прочими ресурсами не заключило.

Компания, осуществляющая функции по управлению многоквартирным домом, обратилась в арбитражный суд с настоящим иском, ссылаясь на неисполнение обязательств по оплате за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также по внесению платежей за предоставленные коммунальные услуги (теплоснабжение).

В ходе рассмотрения данного спора ответчиками заявлено о применении исковой давности к требованиям.

По итогам оценки фактических обстоятельств дела суд первой инстанции, исходя из характера спорных правоотношений и оснований их возникновения, различным образом решил вопрос об ответчиках по каждому из заявленных по делу требований.

Так, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что обязанным лицом по содержанию общего имущества многоквартирного дома является в силу прямого указания закона собственник помещения – муниципальное образование «город Ульяновск».

В то же время суд первой инстанции счел, что, в отличие от обязанности по содержанию общего имущества многоквартирного дома, обязательство по оплате коммунальных услуг, оказанных в связи с

использованием помещения, подлежит исполнению обществом, являющимся арендатором помещения, на которого собственник возложил обязанность заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями.

Принимая во внимание заявление ответчиков о применении исковой давности, суд первой инстанции удовлетворил частично требования о взыскании неосновательного обогащения за период с 12.08.2008 по 31.12.2010 в пределах установленного законом трехлетнего срока для защиты нарушенного права.

Суды апелляционной и кассационной инстанций поддержали выводы суда первой инстанции.

Между тем суды при взыскании с общества неосновательного обогащения, возникающего в связи с невнесением платы за предоставленные коммунальные услуги, не учли следующее.

Законом бремя содержания имущества возложено на его собственника (статья 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс). Исключение из этого правила, как указано в приведенной норме, должно быть специально установлено законом или договором.

Частью 3 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) предусмотрено, что собственники помещений в жилых домах несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности. Согласно части 4 этой статьи плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение).

Жилищный кодекс, регулируя отношения по внесению платы на содержание жилых домов и платы за коммунальные услуги, предусмотрел, что в случаях, когда жилые помещения предоставлены по договору

социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда нанимателям, эти лица обязаны вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги управляющей организации (часть 4 статьи 155 Жилищного кодекса), а плату за пользование жилым помещением (плату за наем) вносить наймодателю этого жилого помещения (часть 3 этой же статьи).

Между тем Гражданский кодекс и Жилищный кодекс не содержат норм о возложении обязанности по внесению платы за коммунальные услуги на арендаторов нежилых помещений, в том числе находящихся в многоквартирных жилых домах.

Суды, взыскивая плату за оказанные коммунальные услуги с общества, исходили из наличия в подпункте 2.8.8 договора аренды условия об обязанности общества заключить договоры на снабжение помещения энергетическими и прочими ресурсами, которое, по их мнению, подтверждает наличие исключения из общего правила, установленного статьей 210 Гражданского кодекса.

Однако договор, который бы предусматривал обязательство общества перед компанией оплачивать фактически потребленные им при использовании помещения коммунальные ресурсы, не был заключен. В договоре аренды, на который сослались суды при разрешении спора, управляющая компания участия не принимала, и, соответственно, он не предусматривал ее права требовать оплаты коммунальных услуг с общества.

Таким образом, поскольку договор аренды регулирует отношения собственника и арендатора, оснований считать, что в нем содержится условие об исполнении арендатором в пользу третьего лица обязательств собственника по несению коммунальных расходов, у судов не имелось (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.04.2011 № 16646/10).

Удовлетворяя заявленный иск по взысканию с общества платы за коммунальные услуги, суды также не учли, что общество явилось потребителем теплоснабжения в связи с использованием помещения, предоставленного по договору аренды.

Согласно пункту 1 статьи 611 Гражданского кодекса арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Имущество, переданное обществу в рамках договора аренды, должно быть пригодно для использования исходя из его фактического назначения. Предоставленное обществу помещение обеспечено системой теплоснабжения, через которую осуществляется поставка тепла, необходимого для нормальной эксплуатации имущества.

Вследствие того, что пользование находящимся в аренде нежилым помещением предполагает потребление арендатором поставляемых энергоресурсов, на арендодателя как собственника помещения возлагается обязанность по обеспечению условий для доступа арендатора к коммунальным услугам, и, следовательно, по их оплате поставщикам ресурсов.

Суды, взыскивая с общества плату за коммунальные услуги, применили пункт 2 статьи 616 Гражданского кодекса, который предусматривает обязанность арендатора поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

Однако приведенная норма регулирует исключительно правоотношения между сторонами договора аренды, в связи с чем не может являться основанием возникновения обязанности арендатора по оплате расходов на содержание арендованного имущества в пользу третьих лиц. Поскольку предусмотренная данной статьей обязанность арендатора устанавливается по отношению к арендодателю, у которого

возникает право требовать совершения оговоренных в ней действий, соответствующая норма может быть применима, в частности, при расчетах между арендатором и арендодателем с целью возмещения понесенных последним затрат на оплату коммунальных расходов.

Суды при рассмотрении дела также не учли, что муниципальное образование «город Ульяновск», являющееся собственником помещения, в лице комитета заключило в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса договор на управление многоквартирным домом от 01.04.2008 (далее – договор управления) с компанией, осуществляющей функции управляющей организации, подтвердив тем самым свои обязанности по содержанию имущества перед лицом, предоставляющим коммунальные услуги.

Подпунктами «а» и «б» пункта 1.1 договора управления, заключенного в период действия договора аренды с обществом, предусмотрено, что компания от своего имени, но за счет собственника выступает посредником в отношениях с ресурсоснабжающими организациями с целью получения собственниками коммунальных услуг, а также в отношениях с иными подрядными организациями при выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и т.д.

Подпунктом «а» пункта 2.4 договора управления установлена обязанность собственника помещения в многоквартирном жилом доме вносить плату за помещение и коммунальные услуги в размере и порядке, утвержденных этим договором.

Положения договора управления в части определения прав и обязанностей собственника помещения в многоквартирном жилом доме при избрании способа управления в лице управляющей компании соответствуют положениям статей 155, 162 Жилищного кодекса, а также Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов

(далее – Правила), утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

Согласно пункту 6 Правил предоставление коммунальных услуг потребителю, которым может быть собственник или лицо, использующее помещение на ином законном основании (пункт 2 Правил), осуществляется на основании возмездного договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.

Условия предоставления коммунальных услуг собственнику помещения в зависимости от выбранного способа управления определяются на основании договора, заключаемого с управляющей организацией, а также товариществом или кооперативом (пункт 9 Правил). Условия предоставления коммунальных услуг нанимателю, ссудополучателю по договору безвозмездного пользования помещением, арендатору жилого помещения определяются в соответствующих договорах – договоре найма, договоре безвозмездного пользования, а также в договоре аренды жилого помещения или ином договоре о предоставлении помещения во владение и (или) пользование, заключаемом собственником жилого помещения.

Пунктом 12 этих же Правил установлено, что собственник жилого помещения, выступающий наймодателем, ссудодателем или арендодателем жилого помещения, в целях обеспечения предоставления нанимателям, ссудополучателям, арендаторам коммунальных услуг того вида, предоставление которых возможно с учетом степени благоустройства жилого помещения, заключает с исполнителем договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг.

Дополнительного соглашения к договору управления об оплате коммунальных расходов арендатором, участвующим в его подписании, которое подтверждало бы волю всех участников сделки на исполнение этой обязанности арендатором и изменяло правило, установленное статьей 210 Гражданского кодекса, суду представлено не было.

Таким образом, взыскание судами стоимости коммунальных услуг с общества как арендатора помещения нельзя признать соответствующим нормам материального права.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, поэтому в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела судам следует учесть изложенную правовую позицию о надлежащем ответчике по требованию о взыскании коммунальных расходов при использовании арендуемого помещения, с учетом привлечения собственника помещения к участию в деле рассмотреть иск к надлежащему ответчику, проверить обоснованность заявленного требования с учетом возражений последнего.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Ульяновской области от 30.01.2012 по делу № А72-6044/2011, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.04.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 20.08.2012 по тому же делу в части удовлетворения иска к обществу с ограниченной ответственностью «Текстильсервис» отменить.

Дело в отменной части направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Ульяновской области.

В остальной части судебные акты оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов