



**ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

№ 5-КГ25-121-К2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 ноября 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Назаренко Т.Н. и Горохова Б.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ООО «Тройка Комфорт» к Белоусову Андрею Александровичу о взыскании задолженности, расходов по уплате государственной пошлины, по встречному иску Белоусова Андрея Александровича к ООО «Тройка Комфорт» о признании начислений необоснованными, осуществлении перерасчета

по кассационной жалобе Белоусова Андрея Александровича на решение Чертановского районного суда г. Москвы от 8 апреля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 28 октября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 20 марта 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., выслушав объяснения Белоусова А.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

ООО «Тройка Комфорт» (далее также – общество) обратилось в суд с иском к Белоусову А.А. о взыскании задолженности по плате за содержание и обслуживание общего имущества в многоквартирном доме за период с 1 октября 2020 г. по 30 ноября 2021 г. в сумме 53 786,66 руб., расходов по уплате государственной пошлины в сумме 1 814 руб., мотивируя заявленные требования тем, что в указанный период общество являлось управляющей организацией многоквартирного дома по адресу: [REDACTED]; [REDACTED]. Ответчику в жилом доме по указанному выше адресу на праве собственности принадлежит квартира [REDACTED]. Поскольку Белоусов А.А. в период с 1 октября 2020 г. по 30 ноября 2021 г. надлежащим образом не исполнял обязанности по внесению платы за содержание и обслуживание общего имущества в многоквартирном доме, у него образовалась указанная выше задолженность, которая им не погашена.

Белоусов А.А. обратился к ООО «Тройка Комфорт» со встречным иском о признании начислений по строке «оплата услуг консьержа» в размере 3 726,13 руб., по строке «оплата домофона» в размере 630 руб., по строке «ремонт и содержание многоквартирного дома» в размере 45 155,74 руб. необоснованными; просил произвести перерасчет путем исключения из платежных документов начислений по поименованным выше строкам в общей сумме 49 511,87 руб. В обоснование встречного иска Белоусов А.А. указал, что решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленное протоколом от 4 августа 2020 г., признано недействительным решением Видновского городского суда Московской области от 20 сентября 2021 г., вступившим в законную силу, в связи с чем оснований для взыскания с Белоусова А.А. задолженности в размере 53 786,66 руб. не имеется. Кроме того, истец по встречному иску указал, что ООО «Тройка Комфорт» фактически не оказывались услуги по ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Решением Чертановского районного суда г. Москвы от 8 апреля 2024 г. с Белоусова А.А. в пользу ООО «Тройка Комфорт» взысканы задолженность в размере 49 430,53 руб., расходы по уплате государственной пошлины в сумме 1 682,92 руб.; признаны необоснованными начисления по строке «оплата услуг консьержа» в размере 3 726,13 руб. и по строке «оплата домофона» в размере 630 руб. В остальной части в удовлетворении

первоначального и встречного исков отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 28 октября 2024 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 20 марта 2025 г. решение суда первой инстанции и определение суда апелляционной инстанции оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Белоусов А.А. ставит вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как вынесенных с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. от 6 октября 2025 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит ее подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

При рассмотрении настоящего дела судами в части удовлетворения первоначальных исковых требований, а также в части отказа в удовлетворении встречных исковых требований о признании начислений по строке «ремонт и содержание многоквартирного дома» необоснованными были допущены такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Белоусов А.А. является собственником квартиры по адресу: [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] 1.

В период с 1 октября 2020 г. по 30 ноября 2021 г. на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений в

многоквартирном доме, оформленного протоколом от 4 августа 2020 г., ООО «Тройка Комфорт» являлось управляющей организацией многоквартирного дома по указанному выше адресу.

Названным решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме утверждена плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере 34 руб. 24 коп. за квадратный метр (пункт 7 повестки дня внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме).

Решением Видновского городского суда Московской области от 20 сентября 2021 г., вступившим в законную силу 26 октября 2021 г., решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленное протоколом от 4 августа 2020 г., признано недействительным.

Судом также установлено, что в период с 1 октября 2020 г. по 30 ноября 2021 г. Белоусов А.А. не исполнял обязанности по внесению платы за содержание и обслуживание общего имущества в многоквартирном доме.

Разрешая спор, суд первой инстанции пришел к выводу о частичном удовлетворении первоначальных и встречных исковых требований.

При этом суд первой инстанции исходил из того, что ООО «Тройка Комфорт» в период 1 октября 2020 г. по 30 ноября 2021 г. фактически осуществляло деятельность по управлению многоквартирным домом, иного лица, исполняющего функции управляющей организации, собственники многоквартирного жилого дома не избирали и материалы дела сведений о таком факте не содержат. То обстоятельство, что судебным актом решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома признано недействительным, само по себе, по мнению суда первой инстанции, не может являться основанием для освобождения собственника помещения от установленной законом обязанности по несению расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме и внесению соответствующей платы управляющей компании, осуществлявшей в спорный период деятельность по управлению многоквартирным домом.

Кроме этого, суд первой инстанции сослался на преюдициальность апелляционных определений Видновского городского суда Московской области от 7 февраля 2022 г. и от 13 сентября 2023 г., а также определений Первого кассационного суда общей юрисдикции от 29 июля 2022 г. и от 7 октября 2022 г., установивших факт оказания ООО «Тройка Комфорт» услуг по содержанию и обслуживанию общего имущества многоквартирного дома.

Суд апелляционной инстанции и Второй кассационный суд общей юрисдикции согласились с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления по делу в части удовлетворения первоначальных исковых требований, а также в части отказа в удовлетворении встречных исковых требований о признании начислений по строке «ремонт и содержание многоквартирного дома» необоснованными приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними в этой части нельзя по следующим основаниям.

Согласно части 1 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

В силу части 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (в данном случае – собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 данного кодекса, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Частью 1 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45–48 данного кодекса, за исключением размера расходов, который определяется в соответствии с частью 9.2 этой статьи. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений

управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год (часть 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт (часть 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 5 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления с учетом методических рекомендаций, утвержденных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства (часть 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 7 статьи 181⁴ Гражданского кодекса Российской Федерации оспоримое решение собрания, признанное судом недействительным, недействительно с момента его принятия.

В пункте 17 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27 июня 2017 г. № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности» (далее также – постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27 июня 2017 г. № 22) разъяснено, что управляющая организация не вправе в одностороннем порядке изменять порядок определения размера платы за содержание жилого помещения и начислять плату за содержание жилого помещения в размере, превышающем размер такой платы, определенный в соответствии с заключенным договором управления

многоквартирным домом (часть 7 статьи 156, части 1, 2, 3 и 8 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункт 1 статьи 310, пункт 1 статьи 432, статьи 450–453 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об утверждении существенного условия договора управления многоквартирным домом о порядке определения размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, признанное недействительным решением суда, не подлежит применению. В этом случае плата за содержание жилого помещения подлежит перерасчету исходя из порядка определения размера платы, определяемого в соответствии с прежними условиями договора управления многоквартирным домом (часть 7 статьи 156, части 1, 2, 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации) (пункт 18 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27 июня 2017 г. № 22).

Из приведенных выше нормативных положений и разъяснений по их применению следует, что основным (первоочередным) способом установления и изменения размера платы за содержание и ремонт помещения для собственников (всех ее составных частей) на законодательном уровне определено только волеизъявление собственников помещений в многоквартирном доме путем принятия решения об этом на общем собрании.

Соблюдение подобной процедуры направлено на защиту прав и законных интересов таких лиц, а также пресечение со стороны управляющей организации в одностороннем порядке необоснованного, по своему собственному усмотрению, изменения платы.

Соответственно, размер платы за содержание общего имущества должен соответствовать решению, принятому на собрании собственников помещений многоквартирного дома.

В случае признания такого решения недействительным плата за содержание общего имущества многоквартирного дома подлежит перерасчету исходя из порядка определения размера платы, определяемого в соответствии с прежними условиями договора управления многоквартирным домом.

В свою очередь, эти условия должны соответствовать прежнему, не признанному недействительным, решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома либо, при отсутствии упомянутого решения, размеру платы, установленному органом местного самоуправления.

Вместе с тем обжалуемые судебные постановления вышеприведенным требованиям закона и разъяснениям Пленума Верховного Суда Российской Федерации не соответствуют.

Из материалов дела усматривается, что решением Видновского городского суда Московской области от 20 сентября 2021 г. решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, которым была утверждена форма договора управления и тариф на содержание общего имущества в многоквартирном доме, оформленное протоколом от 4 августа 2020 года, признано недействительным.

Тем не менее, суды первой и апелляционной инстанций взыскали с Белоусова А.А. сумму задолженности по плате за содержание и обслуживание общего имущества в многоквартирном доме, применив тариф, установленный решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 4 августа 2020 г., что нельзя признать соответствующим закону, поскольку в силу пункта 7 статьи 181⁴ Гражданского кодекса Российской Федерации признанное судом недействительным решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является недействительным с момента его принятия.

При разрешении спора о взыскании с собственника помещения в многоквартирном доме задолженности, учитывая признание решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, установившего соответствующие тарифы, недействительным, юридически значимыми обстоятельствами, подлежащими доказыванию, являются вопросы о том, принималось ли общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме иное (не отмененное, не признанное недействительным) решение по утверждению тарифов, какие тарифы применялись истцом по первоначальному иску при расчете размера задолженности собственника помещения в многоквартирном доме, каковы основания их применения и правильно ли произведены расчеты.

Однако в нарушение требований части 2 статьи 56, части 3 статьи 67, статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суды первой и апелляционной инстанций указанные обстоятельства не исследовали, на обсуждение их не поставили, правовой оценки им не дали.

Таким образом, при рассмотрении спора приведенные выше обстоятельства, имеющие юридическое значение для его правильного разрешения, в предмет доказывания по делу не вошли, соответствующие доводы стороны ответчика по первоначальному иску (т. 1, л. д. 112, т. 2, л. д. 90, 229–231) правовой оценки со стороны судов первой и апелляционной инстанций не получили, вследствие чего судами были

допущены существенные нарушения норм процессуального права, устанавливающих правила доказывания в гражданском процессе, а также исследования и оценки доказательств, что привело к неправильному применению норм материального права.

Второй кассационный суд общей юрисдикции, проверяя по кассационной жалобе Белоусова А.А. законность решения суда первой инстанции и определения суда апелляционной инстанции, допущенные ими нарушения норм материального и процессуального права не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования статьи 379⁶ и частей 1–3 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Поскольку вопрос о взыскании с Белоусова А.А. задолженности в пользу истца по первоначальному иску разрешен судебными инстанциями с существенным нарушением законодательства, регулирующего спорные отношения, то в соответствии с положениями статьи 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации о том, что судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, размер подлежащих к взысканию с Белоусова А.А. в пользу ООО «Тройка Комфорт» расходов по уплате государственной пошлины при новом рассмотрении настоящего спора должен быть исчислен судом первой инстанции с учетом требований гражданского процессуального закона.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судебными инстанциями нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов, в связи с чем решение Чертановского районного суда г. Москвы от 8 апреля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 28 октября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 20 марта 2025 г. в части удовлетворения первоначальных исковых требований, а также в части отказа в удовлетворении встречных исковых требований о признании начислений по строке «ремонт и содержание многоквартирного дома» необоснованными нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению в указанной части на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в зависимости от установленных обстоятельств и в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Чертановского районного суда г. Москвы от 8 апреля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 28 октября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 20 марта 2025 г. в части удовлетворения первоначальных исковых требований, а также в части отказа в удовлетворении встречных исковых требований о признании начислений по строке «ремонт и содержание многоквартирного дома» необоснованными отменить.

Дело в указанной части направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции – Чертановский районный суд г. Москвы.

В остальной части решение Чертановского районного суда г. Москвы от 8 апреля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 28 октября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 20 марта 2025 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи

