



**ВЕРХОВНЫЙ СУД  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

№ 18-КГ25-483-К4

**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

г. Москва

17 марта 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Пчелинцевой Л.М.,  
судей Юрьева И.М. и Москаленко Ю.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании 17 марта 2026 г. кассационную жалобу представителя общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ЮРСК СЕРВИС» Поддубкина Игоря Владимировича на решение Советского районного суда г. Краснодара от 22 ноября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 февраля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26 июня 2025 г.

по делу № 2-7521/2023 Советского районного суда г. Краснодара по иску общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ЮРСК СЕРВИС» к Нарыковой Анжелике Робертовне о взыскании задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., выслушав объяснения представителей истца Шинкаренко С.А. и Дугина Д.Г., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ЮРСК СЕРВИС» (далее – ООО «УК ЮРСК СЕРВИС», управляющая компания) с учетом уточненных исковых требований обратилось в суд с иском к Нарыковой А.Р. о взыскании задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг за период с июня 2021 г. по май 2023 г. в размере 1 569 790,73 руб., пеней в сумме 650 264,08 руб., расходов на уплату государственной пошлины – 23 159,84 руб.

В обоснование заявленных требований истец указал, что 25 декабря 2019 г. по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме ООО «УК ЮРСК СЕРВИС» избрано управляющей организацией многоквартирного дома, расположенного по адресу: [REDACTED] (далее – многоквартирный дом), в этот же день с ООО «УК ЮРСК СЕРВИС» заключен договор на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома.

В данном многоквартирном доме Нарыковой А.Р. на праве собственности принадлежат нежилые помещения общей площадью 2 538,6 кв. м, однако предусмотренную Жилищным кодексом Российской Федерации плату управляющей компании ответчик не вносит.

Решением Советского районного суда г. Краснодара от 22 ноября 2023 г. исковые требования удовлетворены частично. С Нарыковой А.Р. в пользу ООО «УК ЮРСК СЕРВИС» взыскана задолженность в размере 698 103,21 руб., пени – 289 179,59 руб., расходы на уплату государственной пошлины – 13 072,83 руб. В остальной части в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 сентября 2024 г. решение суда первой инстанции изменено, взысканная с Нарыковой А.Р. задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг увеличена до 1 569 790,73 руб., размер пеней увеличен до 294 043,04 руб., расходы на уплату государственной пошлины увеличены до 17 519 руб.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 21 ноября 2024 г. апелляционное определение суда апелляционной инстанции от 12 сентября 2024 г. отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским

делам Краснодарского краевого суда от 18 февраля 2025 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26 июня 2025 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение суда апелляционной инстанции от 18 февраля 2025 г. оставлены без изменения.

В поданной в Верховный Суд Российской Федерации кассационной жалобе представителем ООО «УК ЮРСК СЕРВИС» Поддубкиным И.В. ставится вопрос об отмене принятых по делу судебных постановлений, как незаконных.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы 29 октября 2025 г. судьей Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и его же определением от 3 февраля 2026 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Надлежащим образом извещенная о времени и месте рассмотрения дела ответчик Нарыкова А.Р. в судебное заседание суда кассационной инстанции не явилась, своего представителя для участия в судебном заседании не направила, сведений о причинах неявки не представила.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь частью 4 статьи 390<sup>12</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившегося лица.

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

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 (статья 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

---

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права.

Судом установлено и следует из материалов дела, что ООО «УК ЮРСК СЕРВИС» осуществляет управление многоквартирным домом по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] на основании заключенного 25 декабря 2019 г. между ним и собственниками помещений в многоквартирном доме договора на управление, содержание и ремонт дома, текст которого утвержден на общем собрании собственников помещений данного дома.

В соответствии с условиями заключенного договора управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а собственник в свою очередь обязуется своевременно и полностью вносить плату по настоящему договору на основании предоставленных платежных документов.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 26 июня 2020 г. Нарыкова А.Р. является собственником нежилых помещений общей площадью 2 538,6 кв. м, находящихся в подвале (всего 18 помещений) и на 1 этаже (всего 69 помещений) многоквартирного дома по адресу: [REDACTED].

В период с июня 2021 г. по май 2023 г. ответчик оплату жилищно-коммунальных услуг не производила.

При расчете задолженности Нарыковой А.Р. перед ООО «УК ЮРСК СЕРВИС» за период с 1 июня 2021 г. по 31 мая 2023 г. управляющая компания исходила из площади принадлежащих ответчику помещений в многоквартирном доме по адресу: [REDACTED] в размере 2 250,9 кв. м.

Суд первой инстанции, разрешая спор и частично удовлетворяя заявленные ООО «УК ЮРСК СЕРВИС» требования и взыскивая с Нарыковой А.Р. задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг исходя из площади нежилых помещений, принадлежащих ответчику, в размере 1001 кв. м, сослался на нормы Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, а также на

преюдициальность вступившего в законную силу решения Советского районного суда г. Краснодара от 13 января 2020 г., которым площадь принадлежащих ответчику нежилых помещений в многоквартирном доме определена в размере 1001 кв. м.

Суд апелляционной инстанции (апелляционное определение от 18 февраля 2025 г.) согласился с выводами суда первой инстанции и их правовым обоснованием.

Суд кассационной инстанции (определение от 26 июня 2025 г.), оставляя без изменения судебные постановления судов первой и апелляционной инстанций, признал их выводы законными и обоснованными, соответствующими фактическим обстоятельствам дела, установленным судами, и нормам материального и процессуального права.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления по делу (решение Советского районного суда г. Краснодара от 22 ноября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 февраля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26 июня 2025 г.) приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права.

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором (статья 210 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно ч. 3 ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

Частью 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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.

Абзацем вторым пункта 36 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354, предусмотрено, что в случаях использования при расчете размера платы за коммунальные услуги сведений о размере площади жилого дома, размере площади помещения в многоквартирном доме используются сведения, содержащиеся в документах государственного технического учета, сведения о правах на объекты недвижимости, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – реестр) и иных документах, подтверждающих право владения (пользования) жилым домом, помещением в многоквартирном доме. В случае расхождения (противоречия) сведений о размере площади жилого дома, помещения в многоквартирном доме, содержащихся в документах государственного технического учета, а также документах, подтверждающих право владения (пользования) жилым домом, помещением в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, приоритет имеют сведения, содержащиеся в реестре, и расчет платы за коммунальные услуги в случаях, предусмотренных настоящими Правилами, производится в соответствии с ними начиная с расчетного периода, в котором исполнителю представлены сведения, содержащиеся в реестре.

В материалы дела истцом представлена выписка из реестра об объекте недвижимости – принадлежащих Нарыковой А.Р. на праве собственности нежилых помещениях, расположенных в подвале и на первом этаже многоквартирного дома. Из данной выписки усматривается, что площадь этих нежилых помещений составляет 2 538,6 кв. м.

В то же время при определении размера задолженности Нарыковой А.Р. перед ООО «УК ЮРСК СЕРВИС» суды исходили не из закрепленной в реестре площади названных нежилых помещений (2 538,6 кв. м), а исчислили задолженность ответчика исходя из 1001 кв. м площади принадлежащих ответчику нежилых помещений, находящихся в подвале (всего 18 помещений) и на 1 этаже (всего 69 помещений) многоквартирного дома по адресу: [REDACTED].

При этом суды первой и апелляционной инстанций основывались на решении Советского районного суда г. Краснодара от 13 января 2020 г., которым был удовлетворен иск Нарыковой А.Р. о понуждении ТСЖ «[REDACTED]» заключить договор об оказании услуг с собственником нежилых помещений, а также на определении того же суда от 2 апреля

2021 г. (о разъяснении названного решения суда), согласно которому данный судебный акт является основанием для управляющих компаний, пришедших на смену ТСЖ «██████████», заключить договор об оказании услуг на установленных решением суда условиях, то есть при начислении Нарыковой А.Р. оплаты исходить из площади нежилых помещений в размере 1 001 кв. м.

Частью 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных данным кодексом.

Однако ООО «УК ЮРСК СЕРВИС» к участию в деле, рассмотренном в 2020 году, не привлекалось, в нем не участвовало и правопреемником ТСЖ «██████████» не является, вследствие чего решение Советского районного суда г. Краснодара от 13 января 2020 г. и определение того же суда от 2 апреля 2021 г. по отношению к истцу не являются преюдициальными.

Поскольку указанные судебное решение и определение о его разъяснении не обладают свойством преюдициальности при рассмотрении настоящего гражданского дела, то в силу статей 55, 67, части 1 статьи 71 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации они являются письменными доказательствами, подлежащим оценке наряду с другими доказательствами.

В соответствии с частями 1, 2 и 3 статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы. Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Решение Советского районного суда г. Краснодара от 13 января 2020 г. и определение этого же суда от 2 апреля 2021 г. о его разъяснении в материалах дела отсутствуют.

Таким образом, положенные в основу обжалуемых судебных постановлений судебные акты, не обладающие признаками

преюдициальности, но являющиеся при рассмотрении настоящего дела письменными доказательствами, в нарушение части 1 статьи 157 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, закрепляющей принцип непосредственности судебного разбирательства, судами первой и апелляционной инстанций фактически не были проанализированы и оценены с точки зрения их относимости и допустимости.

Исходя из положений действующего законодательства для правильного разрешения настоящего спора по существу судам следовало учесть содержащиеся в реестре сведения о площади принадлежащих ответчику нежилых помещений, проверить размер начисленной истцом задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг и период ее образования, выяснить, принимались ли Нарыковой А.Р. меры по погашению указанной задолженности.

В нарушение требований статей 56, 67, 196, пункта 2 части 4 статьи 198, абзаца второго части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации приведенные выше обстоятельства предметом судебного исследования не являлись и надлежащей правовой оценки судебных инстанций не получили.

Суды первой и апелляционной инстанций подошли к разрешению спора формально, фактически уклонились от установления обстоятельств, имеющих юридическое значение для его правильного разрешения, допустили существенное нарушение норм процессуального права, устанавливающих правила доказывания, а также исследования и оценки доказательств в гражданском процессе, что привело к неправильному применению норм материального права.

Суд кассационной инстанции, проверяя по кассационной жалобе ООО «УК ЮРСК СЕРВИС» законность решения суда первой инстанции и апелляционного определения суда апелляционной инстанции, допущенные ими нарушения норм материального и процессуального права не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования статьи 379<sup>6</sup> и частей 1–3 статьи 379<sup>7</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

С учетом изложенного 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 ООО «УК ЮРСК СЕРВИС», в

связи с чем решение Советского районного суда г. Краснодара от 22 ноября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 февраля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26 июня 2025 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению 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 390<sup>14</sup>, 390<sup>15</sup>, 390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Советского районного суда г. Краснодара от 22 ноября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 февраля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26 июня 2025 г. отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции – Советский районный суд г. Краснодара.

Председательствующий

Судьи

