

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 303-ЭС20-1580

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23.03.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) общества с ограниченной ответственностью «Жилищная инициатива» на постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 24.12.2019 по делу № А73-19247/2017 Арбитражного суда Хабаровского края,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Жилищная инициатива» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд Хабаровского края с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к обществу с ограниченной ответственностью «Оникс» (далее – Компания) о взыскании 2 597 442,16 руб. задолженности за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома № 51 по ул. Ленина в г. Хабаровске за период с 01.01.2015 по 31.08.2017, а также расходов на изготовление технического паспорта указанного многоквартирного дома в размере 131 418,22 руб.

Решением Арбитражного суда Хабаровского края от 05.08.2019, оставленным без изменения постановлением Шестого арбитражного апелляционного суда от 16.10.2019, с ответчика в пользу истца взыскан долг в сумме 2 597 442,16 руб. В удовлетворении остальной части иска (расходы на составление технического паспорта МКД) отказано.

Постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 24.12.2019 решение от 05.08.2019 и постановление от 16.10.2019, в обжалуемой части отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Хабаровского края.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить постановление суда округа, оставить в силе решение первой инстанции, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам спора, а также существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что спорные помещения, принадлежащие Компании, являются частью многоквартирного жилого дома, в связи с чем Обществом правомерно начислена плата за их обслуживание.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 АПК РФ, кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, проверив доводы кассационной жалобы заявителя, суд не находит оснований для ее передачи на рассмотрение в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, Общество является управляющей организацией, осуществляющей в соответствии с договором от 01.12.2008 № 19 управление многоквартирным домом № 51 по ул. Ленина в г. Хабаровске.

Компании с 25.11.2009 на праве собственности принадлежат расположенные по вышеуказанному адресу нежилые помещения I (1-6, 10-14, 16-21, 23), 0 (7-9, 15, 22), кадастровый номер 27:23:0030214:1591, площадью 759,3 кв. м, подвал, цокольный этаж; пом. I(1-13), кадастровый номер 27:23:0030214:1597, площадью 740,9 кв. м, этаж № 1; пом. II(1-21), кадастровый номер 27:23:0030214:1598, площадью 621,2 кв. м, этаж № 2.

Пунктом 4.2 договора управления от 01.12.2008 определена плата за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на момент заключения договора.

Решением, оформленным протоколом общего собрания от 22.11.2010, собственники помещений в МКД постановили (вопрос № 4):

- индексировать действующий размер платы за содержание, ремонт и использование общего имущества МКД с 01 января каждого года, но не более показателя инфляции услуг ЖКХ, рассчитываемого Минэкономразвития РФ ежегодно;

- установить с 01.01.2011 плату за содержание и ремонт жилого помещения в размере 43,34 руб. /кв. м: по содержанию - 30,65 руб. /кв. м, по текущему ремонту - 6,59 руб. /кв. м.

В период с 01.01.2015 по 31.08.2017 Общество оказало услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений указанного многоквартирного дома.

Полагая, что Компания должна нести расходы на содержание общего имущества, Общество обратилось в арбитражный суд с соответствующими требованиями.

Взыскивая задолженность, суды первой и апелляционной инстанций руководствовались положениями статей 210, 249, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 36, 39, 153 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Федерации и исходили из доказанности факта оказания истцом услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества многоквартирного жилого дома, а также наличия у ответчика как собственника нежилых помещений в данном доме предусмотренной законом обязанности по несению соответствующих расходов.

Суд округа, проверив правильность применения норм материального и процессуального права, соответствие выводов об их применении установленным по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, отменил решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции, направил дело на новое рассмотрение, констатируя, что содержащиеся в обжалуемых актах выводы, сделаны без установления и соответствующей правовой оценки обстоятельств, имеющих существенное значение для правильного рассмотрения спора. В частности, судами при рассмотрении спора не была дана оценка экспертному заключению от 18.05.2018 № 190/3 в совокупности с иными имеющимися в материалах дела доказательствами, не приведены мотивы, позволяющие в соответствии с Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 04.08.1998 №37 сделать вывод о том, что многоквартирный дом и нежилые помещения являются единым объектом; не установлено, имеется ли у ответчика обязанность несения расходов на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома, исходя из всей площади принадлежащих ему помещений, либо только исходя из площади встроенных помещений.

Между тем, экспертом АНО «Хабаровская лаборатория судебной и независимой экспертизы» Генераловой И.Е. в заключении отмечено, что часть принадлежащих ответчику помещений по отношению к многоквартирному дому является встроенной, часть - пристроенной, то есть исключая факт возможного пользования Компанией общим имуществом многоквартирного дома, однако вопрос о разделении платы за содержание общего имущества (в частности, инженерных коммуникаций, посредством которых транзитом обеспечивается снабжение ресурсами помещений ответчика) по признаку планировочного нахождения в многоквартирном доме встроенных помещений судами не рассматривался.

В силу частей 2 и 5 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» земельный участок под многоквартирным домом переходит в общую долевую собственность собственников в таком доме бесплатно.

Следовательно, земельный участок поступает в общую долевую собственность с момента его формирования и проведения кадастрового учета.

Судами первой и апелляционной инстанций не была дана должная оценка обстоятельствам формирования земельного участка под многоквартирным домом без учета принадлежащей ответчику пристройки. Указывая, что данное обстоятельство является результатом допущенной ошибки в кадастровом учете, суды не привели ссылок на соответствующие доказательства.

Обжалуемое постановление принято в пределах полномочий, предусмотренных статьями 286, 287 АПК РФ.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 АПК РФ, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

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

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова