

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС23-28593

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

01.02.2024

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Агентство «Балтийская Экспедиция» на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 15.11.2022, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.06.2023 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 16.10.2023 по делу № А56-47750/2022,

УСТАНОВИЛ:

Товарищество собственников жилья "Холмы" (далее - ТСЖ) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), к обществу с ограниченной ответственностью "Агентство "Балтийская Экспедиция" (далее - Агентство) о взыскании 602 631 руб. долга и 50 000 руб. в возмещение судебных издержек.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 15.11.2022, оставленным без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.06.2023 и постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 16.10.2023, иск удовлетворен в части взыскания с Агентства в пользу ТСЖ 602 631 руб. долга, 30 000 руб. в возмещение судебных издержек на оплату услуг на представителя, 14 042 руб. в возмещение расходов на уплату государственной пошлины; в удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что не являлся и не является ни членом кооператива «Холмы», ни членом ТСЖ «Холмы». Правопредшественники ответчика также не являлись ни членами кооператива «Холмы», ни членами ТСЖ «Холмы». Все участки были приобретены ответчиком у физических лиц, которым, в свою очередь, участки были предоставлены администрацией Всевожского района.

Истец, ссылаясь на положения статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс), указывает на обязанность ответчика нести бремя содержания имущества, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0516001:34, в размере, определенным общим собранием членов ТСЖ «Холмы».

Между тем на участках, принадлежащих ответчику, отсутствует какая-либо недвижимость. Имуществом ТСЖ «Холмы» или третьих лиц ответчик не владеет. Финансового участия в создании какого-либо имущества ответчик не принимал.

Суды неправильно применили положения статей 210, 244 Гражданского кодекса и разъяснения, изложенные в пункте 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

Суды пришли к ошибочному выводу о том, что ответчик является долевым собственником спорного имущества и в силу статьи 210 Гражданского кодекса обязан нести бремя содержания такого имущества независимо от волеизъявления.

Суд апелляционной инстанции, приобщив к материалам дела дополнительные доказательства, в том числе передаточный акт перехода прав и обязанностей Жилищного кооператива «Холмы» к ТСЖ «Холмы» от 01.01.2009 и бухгалтерский баланс кооператива «Холмы» по состоянию на 31.12.2008, надлежащую оценку им не дал.

Суды не исследовали обстоятельства создания ТСЖ «Холмы», состав и количество членов жилищного кооператива, принявших решение о реорганизации кооператива в ТСЖ.

Истцом не представлены доказательства законности владения и пользования земельным участком, на котором расположено спорное имущество.

В соответствии со сведениями, содержащимся в ЕГРН, территория микрорайона «Виктория» находится в границах земельного участка с кадастровым номером 47:07:0516001:34, являющегося собственностью Российской Федерации и переданного в ведение Министерства Обороны Российской Федерации. Управлению в силу акта на право пользования землей

от 20.03.1990 серии А-1№13852 и пункта 10 статьи 1 Федерального закона «Об обороне», пункта 9 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» принадлежит право распоряжения землей.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых актов, Агентство является собственником трех земельных участков, отведенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), расположенных по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г.п. Токсово, микрорайон "Виктория":

- земельный участок N 88-а, кадастровый номер 47:07:0511001:17, площадью 1500 кв. м (далее - земельный участок N 88-а);
- земельный участок N 89-а, кадастровый номер 47:07:0511001:16, площадью 1800 кв. м (далее - земельный участок N 89-а),
- земельный участок N 90-а, кадастровый номер 47:07:0511001:18, площадью 1800 кв. м (далее - земельный участок N 90-а),

и совладельцем находящегося в общей долевой собственности имущества, эксплуатацию и содержание которого осуществляет ТСЖ, созданное собственниками земельных участков ИЖС, расположенных в микрорайоне "Виктория", пгт. Токсово, Всеволожского р-на Ленинградской обл. в целях управления общим имуществом коттеджного поселка.

Право собственности Агентства на земельные участки подтверждено выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРН).

В выписках из ЕГРН в отношении спорных земельных участков указан адрес: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г.п. Токсово, микрорайон "Виктория".

В обоснование требований ТСЖ указало, что согласно решению, принятому по пункту 7 повестки дня общего собрания членов ТСЖ от 03.02.2019, протокол N 1, и утвержденной смете доходов и расходов ТСЖ на 2019 г. ежемесячный взнос на содержание общего имущества на 2019 г. установлен в размере 5500 руб. со сроком внесения до 15 числа текущего месяца.

Согласно решению, принятому по пункту 7 повестки дня общего собрания членов ТСЖ от 02.02.2020, протокол N 1, и утвержденной смете доходов и расходов ТСЖ на 2020 г. ежемесячный взнос на содержание общего имущества на 2020 г. был установлен в размере 5500 руб. и применялся в течение двух месяцев - января и февраля 2020 г. Начиная с марта 2020 г., в соответствии с решениями, принятыми по пункту 9 повестки дня годового общего собрания членов ТСЖ от 02.02.2020, протокол N 1, и согласно пункту 9.10 Устава ТСЖ в редакции изменений от 02.02.2020 (зарегистрированы 26.02.2020), ежемесячный взнос на содержание общего имущества стал начисляться пропорционально площади принадлежащего собственнику земельного участка (тариф платежа в рублях, умноженный на площадь земельного участка в кв. м). Тариф для расчета обязательных ежемесячных взносов и платежей на содержание общего имущества был установлен в размере 2,71 руб. за 1 кв. м в месяц. Ранее установленный срок внесения этих взносов остался без изменения (до 15 числа текущего месяца).

Согласно решению, принятому по пункту 7 повестки дня общего собрания членов ТСЖ от 14.02.2021, протокол N 1/21, и утвержденной смете доходов и расходов ТСЖ на 2021 г. тариф для расчета обязательных ежемесячных взносов и платежей на содержание общего имущества на 2021 г. был установлен в размере 2,71 руб. за 1 кв. м в месяц со сроком оплаты - последнее число расчетного месяца.

В соответствии с решениями, принятыми по пунктам 7 и 8 повестки дня общего собрания членов ТСЖ от 26.02.2022, протокол N 1/22-ОС, и утвержденной смете доходов и расходов ТСЖ на 2022 г. тариф для расчета обязательных ежемесячных взносов и платежей на содержание общего имущества на 2022 г. установлен в размере 2,91 руб. за 1 кв. м площади участка ИЖС в месяц со сроком оплаты - последнее число расчетного месяца.

Таким образом, сумма ежемесячных взносов на содержание общего имущества, подлежащих уплате Агентством в период с 01.05.2019 по 30.04.2022, составила:

- по земельному участку N 88а - 161 890 руб.
- по земельному участку N 89а - 183 268 руб.
- по земельному участку N 90а - 183 268 руб.

Указанные обязательные ежемесячные взносы Агентство не вносило, вследствие чего у него образовалась задолженность.

Направленное 08.07.2019 в адрес Агентства письмо от 08.07.2019 N 101 с просьбой погасить задолженность по взносам на содержание общего имущества оставлено без удовлетворения.

Направленная 12.04.2022 в адрес Агентства претензия от 11.04.2022 N 02/21 с просьбой погасить задолженность по взносам на содержание общего имущества за период с мая 2019 г. по апрель 2022 г. также осталась без удовлетворения.

Неисполнение Агентством требований ТСЖ в претензионном порядке явилось основанием для обращения последнего в арбитражный суд с иском.

Исследовав и оценив с соблюдением требований статей 65, 70, 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, установив, что ответчик, являясь собственником земельных участков, расположенных на территории коттеджного поселка, не возмещал истцу расходы на ремонт и содержание общего имущества, суд первой инстанции, руководствуясь статьями 8, 209, 210, 244, 249 Гражданского кодекса, статьями 153, 154 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), частично удовлетворил заявленные исковые требования.

Соглашаясь с выводами суда первой инстанции, суды апелляционной и кассационной инстанций исходили из следующего.

В соответствии со статьей 210 Гражданского кодекса собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество (статья 244 Гражданского кодекса).

Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению (статья 249 Гражданского кодекса).

Данная обязанность возникает в силу закона и не обусловлена наличием договорных отношений собственника с управляющей компанией или товариществом собственников жилья.

Судами установлено, что договорные отношения между сторонами спора отсутствуют, ответчик не является членом ТСЖ, но является собственником земельных участков в коттеджном поселке под управлением ТСЖ, в связи с чем его обязанность возместить расходы по содержанию общего имущества возникла в силу закона и он не может быть освобожден от участия в расходах по обслуживанию и содержанию общего имущества коттеджного поселка.

Суды признали подтвержденными факты оказания ТСЖ услуг по содержанию и ремонту общего имущества, согласно утвержденным размерам платы, и неисполнения ответчиком установленной законом обязанности по несению бремени содержания имущества в виде внесения спорных платежей.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «Агентство «Балтийская Экспедиция» для рассмотрения в

судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного
Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова