

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС23-26836

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18.03.2024

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) общества с ограниченной ответственностью «Жилищные технологии» на решение Арбитражного суда Московской области от 20.12.2022, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 24.03.2023 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 25.09.2023 по делу № А41-68848/2022,

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Чинов Александр Александрович (далее – Предприниматель) обратился в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Жилищные технологии» (далее – Общество) о взыскании 2 880 000 рублей неосновательного обогащения.

Решением Арбитражного суда Московской области от 20.12.2022, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 24.03.2023 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 25.09.2023, требования удовлетворены.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся судебные акты, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела, а также существенное нарушение норм материального права.

Письмом Верховного Суда Российской Федерации от 22.01.2024 дело № А41-68848/2022 истребовано из Арбитражного суда Московской области.

По смыслу части 1 статьи 291.1, части 7 статьи 291.6, статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – 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, свобод, законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

По результатам изучения материалов дела и доводов кассационной жалобы заявителя суд приходит к выводу о наличии оснований для ее передачи вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из материалов дела и обжалуемых актов, в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права собственности от 06.07.2015 Предприниматель является собственником нежилого строения с кадастровым номером 50:10:0000000:16082, общей площадью 159,2 кв. м, степень готовности 56%, расположенного по адресу: Московская обл., г. Химки, ул. Академика Глушко, д. 2. Основанием к регистрации права собственности указан договор инвестирования строительства нежилого здания (нежилых помещений) от 28.12.2010, акт приема-передачи объекта незавершенного строительства от 20.12.2012.

Строение расположено на земельном участке с кадастровым номером 50:10:0010302:14 по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Бурденко, корпус 7, что подтверждается выпиской.

20.03.2003 между Администраций городского округа Химки Московской области и ООО «Форбс» был заключен договор аренды земельного участка №37 для строительства многоэтажного жилого дома (строительный корпус 7), площадью 0,5 га сроком на 2 года.

18.03.2005 между ООО «Форбс» и ЗАО «Спецстройжилье-групп» был заключен договор уступки прав, по которому последнее приняло права и обязанности по договору аренды №37 от 20.03.2003.

Постановлением от 31.07.2006 №1109 ЗАО «Спецстройжилье-групп» разрешено проектирование надстройки офисных помещений над пристроенным тепловым пунктом в г. Химки, ул. Бурденко, корпус 7.

В соответствии с указанным постановлением ЗАО «Спецстройжилье-групп» приступило к осуществлению строительства пристройки индивидуального теплового пункта с офисными помещениями к многоквартирному жилому дому на основании разрешения на строительство от 24.05.2010 RU50301000-71, выданного Администрацией городского округа Химки Московской области (далее – Администрация) на строительство административно-офисного здания с индивидуальным тепловым пунктом площадью 591,92 кв. м.

Строительство указанного строения прекращено в 2012 году, разрешение на ввод в эксплуатацию на указанный объект не выдавалось.

Согласно кадастровому паспорту от 31.08.2012 объект незавершенного строительства представляет собой административно-офисное здание с индивидуальным тепловым пунктом, площадью застройки 159,2 кв. м, степень готовности 80%, инвентарный номер 311:090-9220/Б.

Строение состоит из подвального этажа площадью 136,2 кв. м, первого этажа площадью 107,6 кв. м, второго этажа 130,5 кв. м.

В подвальном помещении размещено оборудование (индивидуальный тепловой пункт) для обеспечения коммунальными ресурсами многоквартирного жилого дома, которому присвоен адрес: Московская обл., г. Химки ул. Академика Глушко д. 2 (далее – МКД), расположенного на том же земельном участке (кадастровый номер 50:10:0010302:14), что и спорное здание.

Факт наличия оборудования подтверждается актом от 07.04.2022, составленным Предпринимателем в присутствии сотрудников Общества.

Истец обратился в адрес ответчика с письмом о заключении договора аренды подвального этажа здания; в процессе переговоров проект договора подвергался корректировке, однако Общество отказалось от подписания документа, изложив позицию в письмах от 30.03.2022 № ЖТ203/22, от 22.08.2022 № ЖТ-02-152/22, а именно: индивидуальный тепловой пункт является техническим оборудованием для обслуживания многоквартирного дома и в силу статей 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) входит в состав общего имущества многоквартирного дома.

По утверждению истца, на стороне ответчика образовалось неосновательное обогащение за пользование подвальным помещением здания на протяжении 36 месяцев (с 16.08.2019 по 16.08.2022) в размере 2 880 000 рублей.

Расчет размера неосновательного обогащения произведен Предпринимателем на основании отчета № КС-2207/0123, согласно которому право аренды нежилого помещения (право временного владения и пользования с периодом владения и пользования равным одному году), общей площадью 136,2 кв. м, адрес объекта: Московская обл., г. Химки, ул. Академика Глушко, д. 2, в год составляет 1 102 664 рубля.

Ссылаясь на использование имущества без внесения соответствующей платы, Предприниматель обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Исследовав и оценив доказательства в соответствии с требованиями статей 67, 68, 70 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьями 309, 310, 1102, 1105 Гражданского кодекса, суды удовлетворили заявленные требования, исходя из того, Предприниматель является собственником нежилого строения, в подвальном помещении которого размещено и используется Обществом оборудование для обеспечения коммунальными ресурсами многоквартирного дома без внесения соответствующей платы; ответчик право собственности истца не оспорил, от заключения договора аренды помещения уклонился.

Выражая свое несогласие с выводами судов, заявитель указывает, что при вынесении обжалуемых актов не было учтено, что право общей долевой собственности на общедомовое имущество принадлежит собственникам помещений многоквартирного дома силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) за другим лицом, в связи с чем подвальное помещение с индивидуальным тепловым

пунктом не могло быть реализовано отдельно от общего имущества собственников многоквартирного дома.

Согласно пункту 1 статьи 1102 Гражданского кодекса лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 настоящего Кодекса.

В силу пункта 2 статьи 1105 Гражданского кодекса лицо, неосновательно временно пользовавшееся чужим имуществом без намерения его приобрести либо чужими услугами, должно возместить потерпевшему то, что оно сберегло вследствие такого пользования, по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где оно происходило.

С учетом того, что основания возникновения неосновательного обогащения могут быть различными: требование о возврате ранее исполненного при расторжении договора, требование о возврате ошибочно исполненного по договору, требование о возврате предоставленного при незаключенности договора, требование о возврате ошибочно перечисленных денежных средств при отсутствии каких-либо отношений между сторонами и т.п., распределение бремени доказывания в споре о возврате неосновательно полученного должно строиться в соответствии с особенностями оснований заявленного истцом требования.

Таким образом, должно иметь место приобретение или сбережение имущества; данное приобретение или сбережение должно быть произведено за счет другого лица и приобретение должно быть не основанным ни на законе, ни на сделке (договоре), то есть происходить неосновательно.

Недоказанность хотя бы одного из перечисленных условий является основанием для отказа в удовлетворении требования о взыскании неосновательного обогащения.

В обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации 1 (2014), утвержденным Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 24.12.2014, отмечено, что в целях определения лица, с которого подлежит взысканию необоснованно полученное имущество, суду необходимо установить наличие самого факта неосновательного обогащения (то есть приобретения или сбережения имущества без установленных законом оснований), а также того обстоятельства, что именно это лицо, к которому предъявлен иск, является неосновательно обогатившимся лицом за счет лица, обратившегося с требованием о взыскании неосновательного обогащения.

Разрешением на строительство от 24.05.2010 № RU50301000-71 было согласовано возведение объекта капитального строительства – административно-офисное здание с индивидуальным тепловым пунктом.

Исходя из проектной документации строительный объем здания – 1775,8 куб. м, общая площадь здания – 591,92 кв. м, площадь индивидуального теплового пункта – 113,9 кв. м, площадь застройки – 113,9 кв. м.

Таким образом, проектирование и строительство индивидуального теплового пункта осуществлялось одновременно с проектированием здания.

Следовательно, спорное помещение (подвальный этаж площадью 136,2 кв.м.) до приобретения его Предпринимателем было предназначено для размещения индивидуального теплового пункта.

На строительство здания и на размещение индивидуального теплового пункта было получено соответствующее разрешение, что исключает незаконность его размещения, равно как и нарушение таким размещением прав нынешнего собственника здания – истца.

При этом приобретая здание, Предприниматель не мог не знать о размещении спорного оборудования в одном из помещений. Указанные коммуникации не являются скрытыми, их наличие в любом объекте предполагает необходимость периодического доступа к ним обслуживающих организаций, в том числе для поддержания их в рабочем состоянии.

Размещение индивидуального теплового пункта, обслуживающего названный многоквартирный дом по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Академика Глушко, д. 2, технологически обусловлено необходимостью его обеспечения отоплением и горячей водой, следовательно, не зависит от волеизъявления Предпринимателя.

Учитывая изложенное, нахождение индивидуального теплового пункта в помещении не может быть расценено как фактическое использование Обществом спорного помещения и не свидетельствует о приобретении или сбережении имущества за счет Предпринимателя, то есть о возникновении на его стороне неосновательного обогащения.

Общество, имея статус управляющей организации, производит обслуживание индивидуального теплового пункта на основании договора заключенного с жителями многоквартирного дома.

Судебными инстанциями не учтены обстоятельства, установленные при рассмотрении дела № А41-12526/2018 по иску Администрация к Предпринимателю о признании самовольной постройкой объекта недвижимого – объекта незавершенного строительства, общей площадью застройки 159,2, степень готовности 56%, расположенного по адресу: Московская обл., г. Химки, ул. Академика Глушко, д. 2; обязанности Предпринимателя осуществить снос названного объекта недвижимости в течение 14 дней с момента вступления судебного акта в законную силу; в случае неисполнения судебного акта в течение 14 дней предоставить Администрации право сноса, возложив на Предпринимателя обязанность компенсировать затраты.

Решением Арбитражного суда Московской области от 23.04.2018 в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 15.05.2019 указанное решение отменено, производство по делу прекращено в связи с утверждением сторонами мирового соглашения, по условиям которого Администрация отказывается от исковых требований о признании самовольной постройкой нежилого здания с кадастровым номером 50:10:0000000:16082, общей площадью 159,2 кв.м, степенью готовности 56%, расположенного по адресу: Московская область, г.Химки ул.Академика Глушко, д.2, принадлежащего на праве собственности Чинову А.А., обязать последнего осуществить снос указанного строения в течение 14 дней с момента вступления судебного акта в

законную силу; Чинов А.А. обязался в срок до 31.12.2022 принять меры по завершению строительства и вводу в эксплуатацию указанного объекта недвижимого имущества.

При этом судами в рамках рассмотрения дела А41-12526/2018 на основании заключения экспертизы установлено, что спорный объект недвижимости не представляет угрозы жизни и здоровью граждан, вместе с тем возведен с нарушением градостроительных норм и правил. Однако снос указанного строения не представляется возможным, поскольку оно возведено над индивидуальным тепловым пунктом, который относится к общедомовому имуществу многоквартирного дома, является капитальным и имеет общие (единые) с ним несущие конструкции.

Таким образом постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 15.05.2019 по делу № А41-12526/2018 установлено, что индивидуальный тепловой пункт, расположенный в спорном помещении, является общим имуществом многоквартирного дома и не находится во владении Предпринимателя.

Фактически заключенным между сторонами мировым соглашением был установлен срок для принятия мер по завершению строительства. Однако до настоящего времени Предприниматель строительство здания не завершил, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не получил.

Кроме того, вступившими в законную силу судебными актами по делу № А41-31427/2023 также установлено, что в объект незавершенного строительства входит индивидуальный тепловой пункт для обслуживания многоквартирного дома (подвальное помещение (цокольный этаж)), который в силу статьи 36 Жилищного кодекса относится к общей долевой собственности жителей многоквартирного дома, что также подтверждается разрешением на строительство.

В силу части 2 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Согласно статье 289 Гражданского кодекса собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома.

Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры (пункт 1 статьи 290 Гражданского кодекса).

В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 36 Жилищного кодекса собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе

межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

Согласно пункту 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, в состав общего имущества включаются: помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

В пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» (далее – Постановление № 64), а также в пункте 41 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», разъяснено, что собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 3 Постановления № 64, право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в ЕГРН.

Аналогичная правовая позиция сформирована в пункте 12 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2021), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.02.2022.

Таким образом, спорное подвальное помещение, в котором расположен индивидуальный тепловой пункт и оборудование, предназначенное для обслуживания более двух помещений многоквартирного дома, имеющее вспомогательное назначение, требующее систематического доступа и обслуживания, является общим имуществом многоквартирного дома.

Соответственно, несмотря на наличие в ЕГРН записи о Предпринимателе как о собственнике спорного подвального помещения, оно принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой

собственности и относится к объектам жизнеобеспечения, входящим в состав жилого дома.

Заявитель отмечает, что строительство здания с индивидуальным тепловым пунктом не завершено; разрешение на ввод в эксплуатацию не получено.

Согласно статье 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс), разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», отсутствие разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства, являющегося объектом аренды, в момент передачи этого объекта арендатору само по себе не влечет недействительности договора аренды. При наличии соответствующих оснований лица (арендатор и/или арендодатель), виновные в эксплуатации объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию, подлежат привлечению к административной ответственности в соответствии с частью 5 статьи 9.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях. Деятельность указанных лиц может быть приостановлена по основаниям и в порядке, предусмотренном названным Кодексом. Кроме того, судам следует принять во внимание, что передача объекта аренды арендатору до ввода его в эксплуатацию для осуществления ремонтных и отделочных работ не противоречит положениям Градостроительного кодекса.

Исходя из указанных разъяснений, передача объекта в аренду до ввода его в эксплуатацию для осуществления ремонтных и отделочных работ не противоречит положениям Градостроительного кодекса, в то время как передача помещения в аренду с целью его эксплуатации является неправомерной.

Таким образом, для заключения договора аренды между Предпринимателем и Обществом отсутствуют правовые основания, поскольку здание не введено в эксплуатацию.

Учитывая, что ответчик не пользовался спорным помещением, в отношении которого законодательно установлен запрет на эксплуатацию без надлежащего введения в хозяйственный оборот, требование о взыскании неосновательного обогащения удовлетворению не подлежит.

Кроме того, основными обязанностями управляющей организации являются содержание и ремонт имущества в доме и законодательными актами предусмотрены виды платы за оказание этих услуг.

Возмещение собственнику стоимости аренды помещения, в котором расположено инженерное оборудование многоквартирного дома, не является обязанностью управляющей компании. Стоимость услуг аренды помещений в состав расходов за содержание и ремонт не входит.

Также, по мнению Общества, представленный Предпринимателем отчет не является надлежащим доказательством размера неосновательного обогащения, так как в нем определена рыночная стоимость права пользования нежилыми помещениями на условиях аренды, которая не является доходом (сбережением) ответчика по причине того, что он не мог обогатиться в размере арендной платы.

Приведенные заявителем в кассационной жалобе доводы заслуживают внимания, в связи с чем данную жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь пунктом 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

ОПРЕДЕЛИЛ:

кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Жилищные технологии» на решение Арбитражного суда Московской области от 20.12.2022, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 24.03.2023 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 25.09.2023 по делу № А41-68848/2022 передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить судебное заседание по рассмотрению указанной кассационной жалобы на 11 апреля 2024 года на 11 часов 30 минут в помещении суда по адресу: Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова