

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС23-30138

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

09.04.2024 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью Научно-производственная фирма «Полигон» на решение Арбитражного суда Самарской области от 11.04.2023, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.07.2023 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 27.10.2023 по делу № А55-18037/2021,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Быстрая Аварийная Ремонтная Служба» (далее – ООО УК «Быстрая Аварийная Ремонтная Служба», общество) обратилось в Арбитражный суд Самарской области с исковым заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), к обществу с ограниченной ответственностью Научно-производственная фирма «Полигон» (далее – ООО НПФ «Полигон», компания, заявитель) о взыскании 174 997,46 руб. задолженности по оплате услуг за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (далее – МКД).

К совместному рассмотрению с первоначальным иском был принят встречный иск о взыскании 34 582,18 руб. задолженности за неисполнение условий договора, а также 385 000 руб. расходов на ремонт кровельного покрытия.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено

общество с ограниченной ответственностью «Научно-производственная фирма Ракс» (далее – ООО «НПФ Ракс», третье лицо).

Решением Арбитражного суда Самарской области от 11.04.2023, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.07.2023, первоначальные исковые требования удовлетворены, в удовлетворении встречных исковых требований отказано.

Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 27.10.2023 указанные судебные акты оставлены без изменения.

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 и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что в материалах настоящего дела отсутствует договор управления многоквартирным жилым домом № 62 по ул. Партизанская г. Самара, заключенный между собственниками данного МКД и истцом по делу (ИНН 6316220701), в связи с чем нельзя считать обоснованным вывод судов о том, что первоначальный истец по данному делу является управляющей организацией в МКД, расположенном по адресу: г. Самара, ул. Партизанская 62, а ответчик обязан возместить данной организации затраты, понесенные управляющей организацией на сумму 174 997,46 руб.

Согласно позиции заявителя, компании с 27.02.2006 на основании договора купли-продажи, на праве собственности принадлежит нежилое помещение площадью 451 кв.м. (указанный размер площади установлен с 20.05.2022) с кадастровым номером: 63:0160110008:4520, расположенное по адресу: г. Самара, ул. Партизанская Д.62А, не являющегося с МКД единым объектом недвижимости и не расположенное в самом здании МКД.

Данное помещение является отдельно стоящим, примыкающим через переход к зданию МКД, имеет отдельный фундамент, несущие стены и перекрытия, крышу и отдельные входы, что подтверждается техническим обследованием ООО НПО ЭкспертСтройПроект, произведенным с натурным инструментальным обследованием строительных конструкций в августе 2009 года, результаты которого отражены в техническом заключении данной организации, приобщенном к материалам настоящего дела и ничем не опровергнуты.

Помещение имеет отдельный вход и выход, его инженерные системы имеют собственные точки подключения к магистральным инженерным сетям, отличные от внутридомовых сетей МКД, имеет собственную электрощитовую и свои счетчики; общедомовые приборы учета не учитывают показания счетчиков ООО НПФ «Полигон»; все помещения ООО НПФ «Полигон» не находятся под крышей многоквартирного дома.

Также заявитель указал, что расчет задолженности, произведенный истцом, является необоснованным, неподтвержденным и арифметически неправильным.

Судами неправомерно отказано в удовлетворении ходатайств об истребовании доказательств.

Разрешая заявленный спор, суды не установили и не отразили в решении, какое общее имущество МКД, а также, какие инженерные сети объединяют спорное здание и МКД и имеет ли управляющая компания реальную возможность оказать услуги, указанные в договоре № 8 от 01.05.2017 и заложенные в тарифе (пункт 6.6 договора).

Согласно позиции заявителя, общество не исполнило взятые на себя обязательства по договору № 8 от 01.05.2017.

Материалы дела не содержат доказательств наличия у истца каких-либо затрат на содержание, ремонт и обслуживание конструктивных элементов (перекрытий, фундаментов, крыши, которые являлись бы общими для многоквартирного жилого дома и отдельно стоящего здания).

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 26.02.2024 дело истребовано из Арбитражного суда города Москвы.

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 по материалам истребованного дела, суд не находит оснований для ее передачи на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, в собственности ООО НПФ «Полигон» находятся нежилые помещения площадью 451 кв.м., расположенные в МКД по адресу: г. Самара, ул. Партизанская, д. 62, что подтверждено, в частности, выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 10.02.2022.

Общество является управляющей компанией указанного дома.

Сторонами заключен договор № 8 от 01.05.2017 на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и техническое, аварийное обслуживание общих инженерных сетей.

Согласно пунктам 2.1.1, 3.1 договора общество принимает на себя обязательства по оказанию услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, компания обязуется производить оплату услуг по договору.

В пунктах 7.6, 7.7 договора указано, что договор действует с 01.05.2017 по 30.04.2018 включительно, при этом, договор считается пролонгированным на тех же условиях, если ни одна из сторон письменно не заявит желание расторгнуть договор за 30 дней до даты окончания срока его действия.

Согласно доводам общества, за период с 01.12.2018 по 31.05.2021 за компанией образовалась задолженность по оплате услуг, оказанных обществом по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в сумме 174 997,46 руб., которая не была погашена компанией в добровольном порядке.

Указанные обстоятельства при соблюдении претензионного порядка урегулирования спора послужили основанием для обращения общества в суд с настоящим иском.

Компания обратилась в суд со встречными исковыми требованиями, указывая на то, что ей была произведена излишняя оплата за содержание и текущий ремонт в сумме 34 582,25 руб., а также понесены убытки в сумме 385 000 руб. на ремонт кровли.

Суды первой и апелляционной инстанций, с выводами которых впоследствии согласился суд округа, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статей 9, 65, 68, 71 АПК РФ, руководствуясь статьями 15, 199, 210, 249, 290, 393 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), статьями 39, 153, 156, 158, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), удовлетворили первоначальный иск и отказали во встречном.

При этом судебные инстанции исходили из подтвержденного материалами дела факта исполнения обществом обязательств по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД на спорную сумму, правильности произведенных обществом расчетов задолженности и наличия у компании, как собственника нежилого помещения данного МКД, обязательств по оплате соответствующих услуг.

Отклоняя доводы компании о том, что нежилое помещение не относится к МКД, расположенному по адресу: г. Самара, ул. Партизанская, д. 62, а является отдельно стоящим зданием (со ссылкой на техническое заключение ООО НПО «ЭкспертСтройПроект» от августа 2009 года), суды сослались на имеющиеся в материалах дела доказательства, в том числе сведения АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ», выписку из ЕГРН и пришли к выводу об отсутствии совокупности соответствующих признаков.

Суды констатировали, что пристроенное нежилое помещение имеет общую с МКД несущую стену и примыкает (без зазора) к нему; указанный дом и нежилое помещение имеют один и тоже адрес: г. Самара, ул. Партизанская, д. 62; для разграничения различных объектов указаны литеры.

Отказывая в удовлетворении требования компании о взыскании 34 582, 25 руб. излишней оплаты за содержание и текущий ремонт суды заключили, что оно необоснованно, документально не подтверждено, а расчеты компании противоречат положениям действующего законодательства и обстоятельствам, установленным в рамках первоначального иска.

Придя к выводу об отсутствии всех элементов состава гражданско-правовой ответственности, влекущей взыскание убытков, суды также отказали

в удовлетворении требования компании о взыскании 385 000 руб. расходов на ремонт кровельного покрытия.

Приведенные в кассационной жалобе доводы были предметом рассмотрения судов и получили правовую оценку, не опровергают выводы судов, не подтверждают нарушений судами норм права и не являются основанием для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

В связи с отказом в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации подлежит отмене приостановление исполнения решения Арбитражного суда Самарской области от 11.04.2023 по делу № А55-18037/2021.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью Научно-производственная фирма «Полигон» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Отменить приостановление исполнения решения Арбитражного суда Самарской области от 11.04.2023 по делу № А55-18037/2021.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова