

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-ЭС23-26836

г. Москва

18.04.2024

Резолютивная часть определения объявлена 11.04.2024.

Полный текст определения изготовлен 18.04.2024.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Чучуновой Н.С.,

судей Грачевой И.Л., Хатыповой Р.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании 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.

В судебном заседании приняли участие представители:

общества с ограниченной ответственностью «Жилищные технологии» – Алиева Гюльнара Аллахвердиевна (по доверенности от 19.10.2023), Красикова Анна Николаевна (по доверенности от 09.04.2024);

индивидуального предпринимателя Чинова Александра Александровича – Истомина Анна Владимировна (по доверенности от 17.06.2022 № 77АД 0963020).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Чучуновой Н.С., объяснения явившихся в судебное заседание представителей лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

У С Т А Н О В И Л А:

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.

Не согласившись с принятыми судебными актами, заявитель обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой ссылается на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела, а также существенное нарушение норм материального права.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 18.03.2024 № 305-ЭС23-26836 жалоба вместе с делом № А41-68848/2022 Арбитражного суда Московской области переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании Судебной коллегии представители Общества поддержали доводы, изложенные в кассационной жалобе, просили отменить обжалуемые судебные акты и направить дело на новое рассмотрение.

В свою очередь, представитель Предпринимателя просил отказать в удовлетворении кассационной жалобы.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации 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, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела и установлено судами, между Администрацией городского округа Химки Московской области (далее – Администрация) и обществом с ограниченной ответственностью «Форбс» (далее – ООО «Форбс») 20.03.2003 заключен договор № 37 аренды земельного участка площадью 0,5 га для строительства многоэтажного жилого дома (строительный корпус 7), сроком на 2 года.

Далее ООО «Форбс» и закрытое акционерное общество «Спецстройжилье-групп» (далее – ЗАО «Спецстройжилье-групп») 18.03.2005 заключили договор цессии, по которому последний принял права и обязанности по договору аренды от 20.03.2003 № 37.

Постановлением Администрации от 31.07.2006 № 1109 ЗАО «Спецстройжилье-групп» разрешено проектирование надстройки офисных

помещений над пристроенным тепловым пунктом по адресу: Московская обл., г. Химки, ул. Бурденко, корп.7.

В соответствии с указанным постановлением ЗАО «Спецстройжилье-групп» приступило к осуществлению строительства на основании разрешения от 24.05.2010 № RU50301000-71, выданного Администрацией на возведение административно-офисного здания с индивидуальным тепловым пунктом площадью 591,92 кв. м (далее – офисное здание).

Возведение офисного здания прекращено в 2012 году, разрешение на ввод в эксплуатацию не выдано.

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.

Офисное здание 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, расположенного на том же земельном участке (кадастровый номер 50:10:0010302:14), что и офисное здание.

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

В соответствии со свидетельством о государственной регистрации права собственности от 06.07.2015 Предприниматель является собственником нежилого строения (офисного здания) 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 от 28.12.2010, акт приема-передачи объекта незавершенного строительства от 20.12.2012.

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 данного дома.

По утверждению Предпринимателя, на стороне Общества образовалось неосновательное обогащение за пользование подвальным помещением офисного здания на протяжении 36 месяцев (с 16.08.2019 по 16.08.2022) в размере 2 880 000 рублей. Расчет неосновательного обогащения произведен на основании отчета № КС-2207/0123.

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

Руководствуясь статьями 309, 310, 1102, 1105 Гражданского кодекса, суды удовлетворили требования, исходя из того, что Предприниматель является собственником офисного здания, 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.

Между тем судами не учтено следующее.

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 названного Кодекса.

Неосновательным обогащением может в числе прочего являться пользование имуществом без внесения соответствующей платы.

По делам о взыскании неосновательного обогащения на истца возлагается обязанность доказать факт приобретения или сбережения имущества ответчиком, а на ответчика – обязанность доказать наличие законных оснований для приобретения или сбережения такого имущества либо наличие обстоятельств, при которых неосновательное обогащение в силу закона не подлежит возврату (пункт 7 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2019), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 17.07.2019).

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.

Как указывалось выше, основанием возникновения неосновательного обогащения на стороне ответчика истец считает пользование Обществом принадлежащим Предпринимателю на праве собственности подвальным помещением с целью эксплуатации расположенного в нем оборудования теплового пункта для обеспечения коммунальными ресурсами многоквартирного дома по адресу: Московская обл., г. Химки, ул. Академика Глушко, д. 2.

Вступившими в законную силу судебными актами по делам № А41-12526/2018, А41-31427/2023 установлено, что принадлежащее на праве собственности Предпринимателю нежилое строение (офисное здание) общей площадью 159,2 кв. м степенью готовности 56%, расположенное по адресу: Московская обл., г. Химки, ул. Академика Глушко, д. 2, возведено с нарушением строительных норм и правил, однако снос его не представляется возможным, поскольку названное строение расположено над индивидуальным тепловым пунктом, который относится к общедомовому имуществу многоквартирного дома, является капитальным и имеет общие (единые) с ним несущие конструкции.

Указанные обстоятельства в числе прочих (наличие разрешения на строительство) явились основанием для отказа в иске Администрации к Предпринимателю о сносе офисного здания (дело № А41-12526/2018).

В то же время в соответствии с пунктом 2 заключенного Администрацией и Предпринимателем мирового соглашения, утвержденного определением Десятого арбитражного апелляционного суда от 15.05.2019 по делу № А41-12526/2018, Предприниматель обязался в срок до 31.12.2022 принять меры к завершению строительства и вводу в эксплуатацию спорного объекта с целевым назначением – административно-офисное здание в соответствии с разработанным муниципальным предприятием городского округа Химки Московской архитектурно-планировочным заданием.

Однако до настоящего времени строительство офисного здания не завершено, сроки исполнения обязательств во исполнение условий мирового соглашения истекли.

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 частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса и разъяснениями, изложенными в пункте 2 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), собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности 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), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона, вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав (пункт 3 Постановления № 64).

Аналогичная правовая позиция закреплена в пункте 2 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2021), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.02.2022.

Суды, удовлетворяя требования истца, исходили из факта государственной регистрации права собственности за Предпринимателем на спорное помещение, не применив указанные правовые нормы и разъяснения, не приняв во внимание обстоятельства, установленные судами при рассмотрении дел № А41-12526/2018, № А41-31427/2023.

Так, вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Московской области от 31.08.2023 по делу № А41-31427/2023 установлено, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), земельный участок с кадастровым номером 50:10:0010302:14 площадью 5000 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. Химки, ул. Бурденко, корп. 8, имеет вид разрешенного использования – для строительства многоэтажного жилого дома и поставлен на государственный кадастровый учет 03.10.2003.

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 28.07.2022 № КУВИ-001/2022-127866340 объект с кадастровым номером 50:10:0000000:16082, проектируемое назначение «нежилое», находится в пределах земельного участка с кадастровым номером 50:10:0010302:14.

Согласно выписке из ЕГРН от 04.08.2022 № КУВИ-001/2022-13286831, в пределах земельного участка с кадастровым номером 50:10:0010302:14 также расположены объекты недвижимости с кадастровыми номерами 50:10:0000000:14616, 50:10:0000000:16082, 50:10:0010302:2454, 50:10:0010302:2471.

В силу пункта 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания и эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Частью 5 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Вводный закон) установлено, что с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходят бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, с момента первой регистрации права собственности на помещение в многоквартирном доме по адресу: Московская обл., г. Химки, ул. Академика Глушко, д.2, у собственников помещений возникает право общей долевой собственности на общее имущество и земельный участок, необходимый для эксплуатации многоквартирного дома, при условии, что такой участок был сформирован надлежащим образом.

В силу разъяснений, изложенных в пункте 67 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой

права собственности и других вещных прав», если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, по смыслу частей 3 и 4 статьи 16 Вводного закона собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом. В свою очередь, собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме.

Между тем на земельном участке находится также спорный объект незавершенного строительства (офисное здание), в который входит индивидуальный тепловой пункт для обслуживания многоквартирного дома (подвальное помещение), являющийся общим имуществом собственников данного дома, что установлено при рассмотрении дела № А41-12526/2018.

Указанные обстоятельства явились для судов основанием для отказа в удовлетворении требований Предпринимателя по делу № А41-31427/2023 об обязанности Администрации предоставить в аренду земельный участок площадью 317 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. Химки, ул. Академика Глушко, д. 2.

В ходе судебного заседания по настоящему спору представитель Предпринимателя пояснил Судебной коллегии, что истцу выдавалось разрешение на строительство для возведения офисного здания с индивидуальным тепловым пунктом.

В свою очередь, представители Общества указали, что индивидуальный тепловой пункт, находящийся в цокольном этаже спорного офисного здания, обслуживает исключительно многоквартирный жилой дом и был построен для его эксплуатации до начала возведения спорного строения, принадлежащего истцу.

Делая вывод о наличии на стороне Общества неосновательного обогащения, составляющего плату за пользование помещением, в котором расположен индивидуальный тепловой пункт, суды не исследовали вопрос о том, как был возведен тепловой пункт (вместе с многоквартирным домом или вместе с

офисным зданием); не проверили довод Общества о том, что многоквартирный дом был введен в эксплуатацию вместе с тепловым пунктом, обеспечивающим теплоснабжение; не изучили документы, касающиеся строительства многоквартирного дома (проектно-сметную документацию, распоряжение на ввод дома в эксплуатацию); не установили, предназначался ли тепловой пункт только для обслуживания многоквартирного дома или также для других объектов, в частности, офисного здания; не выяснили, сформирован ли земельный участок для эксплуатации многоквартирного дома или для использования иных сооружений; в нарушение статьи 69 АПК РФ не учли обстоятельства, установленные при рассмотрении дел № А41-12526/2018, А41-31427/2023.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что обжалуемые судебные акты приняты с существенными нарушениями норм материального и процессуального права, при неполном исследовании обстоятельств, имеющих существенное значение для правильного разрешения спора, поэтому на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ данные акты подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

При новом рассмотрении суду следует учесть изложенное, установить обстоятельства и дать надлежащую оценку имеющимся доказательствам, правильно применив нормы материального права, разрешить спор.

Руководствуясь статьями 291.11-291.15 АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

О П Р Е Д Е Л И Л А:

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 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Н.С. Чучунова

Судья

И.Л. Грачева

Судья

Р.А. Хатыпова