

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-ЭС24-23368

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16 января 2025г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью управляющая компания «Возрождение» на постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 14 июня 2024 г. и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 16 октября 2024 г. по делу № А75-11518/2023,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью управляющая компания «Возрождение» (далее – ООО УК «Возрождение», общество, истец, заявитель) обратилось в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры с иском к Департаменту по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – департамент, ответчик) о взыскании 4 446 762,87 руб. задолженности за содержание нежилого помещения и пеней в размере 41 587,96 руб.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены автономная некоммерческая организация «Мультимедийный исторический парк «Моя История» (далее – организация, АНО «Центр «Моя история»), общество с ограниченной ответственностью «ЖЭО СтандартСервис», индивидуальный предприниматель Передерий Денис Александрович.

Решением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 8 февраля 2024 г. исковые требования удовлетворены.

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 14 июня 2024 г., оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 16 октября 2024 г., решение суда первой инстанции отменено; заявленные требования удовлетворены частично; с департамента в пользу общества взысканы убытки в размере 549 460,20 руб.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить постановления апелляционной и кассационной инстанций, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В числе прочих доводов заявитель жалобы указывает, что судами нарушена статья 249 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статья 158 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), нормы, регламентирующие порядок утверждения и обжалования решений общего собрания, а также баланс интересов и равноправие сторон в споре; ошибочно применены статьи 15, 181.3, 181.5 ГК РФ; не применены статьи 53.2, 210, 214, 216, 249, 259, 296, 309, 310, 720, 753 ГК РФ, статьи 38-48, 153-161 ЖК РФ; не принято во внимание, что протокол от 10 января 2017 г. № 1 не оспорен в установленном законом порядке и ответчик не воспользовался правом на проведение нового собрания и установление иного тарифа; необоснованно учтены результаты прокурорской проверки и расчеты ответчика; не дана оценка недобросовестности ответчика; сделан ошибочный вывод о том, что истец не подтвердил факт несения обществом расходов в связи с осуществлением содержания общего имущества ЖК «Возрождение» и их размер; не принято во внимание, что ответчик не оспаривал факт оказания услуг истцом, претензии и дефектные ведомости не составлял, встречный иск не подавал; выводы судов об аффилированности ООО УК «Возрождение» и ООО «СеверСтрой» необоснованны.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 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 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, решением общего собрания собственников нежилых помещений в здании «Встроенно-пристроенные помещения общественного назначения по адресу: № 4/4 по ул. Мелик-Карамова в г. Сургуте», расположенном по адресу: город Сургут, улица Мелик-Карамова, 4/4 (протокол от 10 января 2017 г. № 1), выбран способ управления зданием –

управляющей организацией; управляющей организацией избрано ООО УК «Возрождение», утвержден тариф на содержание общего имущества размере 86,46 руб./м² (впоследствии на основании Федерального закона от 24 июня 1998 г. № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» размер тарифа уменьшен до 84,83 руб./м²).

18 ноября 2019 г. зарегистрировано право собственности Ханты-Мансийского автономного округа – Югра на объект капитального строительства – нежилое помещение «Развитие застроенной территории-части 23А в г. Сургуте. Корректировка. XIII Б этап строительства. Встроено-пристроенные помещения общественного назначения». Исторический парк» с кадастровым номером 86:10:0000000:22047, расположенный по адресу: город Сургут, улица Мелик-Карамова, дом 4/4, площадью 9 759,5 м², год завершения строительства — 2019 (далее – объект).

На основании договора от 20 ноября 2019 г. № 119010415 указанный объект передан во владение и пользование АНО «Центр «Моя история».

В связи не заключением арендатором договора на содержание общего имущества и возникновением задолженности за оказанные услуги/выполненные работы за период с 1 января 2023 г. по 31 мая 2023 г. обществом в адрес департамента была направлена претензия от 24 мая 2023 г. № 751, оставленная без удовлетворения.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения ООО УК «Возрождение» в суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив по правилам статей 9, 65, 68, 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, руководствуясь статьями 210, 249, 330 ГК РФ, статьями 36, 39, 46, 153, 154, 155, 158 ЖК РФ, признав подтвержденным факт оказания обществом услуг по содержанию общего имущества в здании в период с 1 января 2023 г. по 31 май 2023 г. и наличие у департамента обязанности по их оплате, удовлетворил иск.

Повторно исследовав и оценив представленные доказательства, приняв во внимание обстоятельства, установленные в рамках дела № А75-11520/2023, руководствуясь статьями 15, 125, 181.1, 181.3, 181.5, 210, 290, 246, 247, 249, 259.1, 259.3, 259.4, 308, 606, 616, ГК РФ, статьями 36, 39, 44, 46, 153, 154, 155, 158, 161, 162 ЖК РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170, разъяснениями, изложенными в пунктах 12, 103 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее - постановление № 25), пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской

Федерации от 22 ноября 2016 г. № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении», правовой позицией, изложенной в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2015), утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 26 июня 2015 г., постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 28 декабря 2021 № 55-П, суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции и удовлетворил требования истца в части взыскании с ответчика 549 460,20 руб. убытков.

При этом суд апелляционной инстанции исходил из того, что стилобатная- часть ЖК «Возрождение», в которой расположено спорное помещение, является не самостоятельным зданием, а частью единого комплекса, включающего все объекты, расположенные в границах ЖК «Возрождение».

Поскольку между АНО «Центр «Моя История» и ООО УК «Возрождение» не имеется заключенного письменного договора, то обязательства по оплате коммунальных услуг правомерно обращены к Департаменту.

Установив, что объект ответчика был введен в эксплуатацию в 2019 г., то есть после принятия решений собранием собственников (пользователей) нежилых помещений в здании, оформленных протоколом от 10 января 2017 г. № 1, приняв во внимание отсутствие доказательств, свидетельствующих о том, что наличие кворума при принятии решений, оформленных протоколом от 10 января 2017 № 1, определялось с учетом площади каких-либо иных помещений или каких-либо других собственников таких помещений, за исключением застройщика, учитывая, что на момент проведения общего собрания общая площадь объекта, расположенного по адресу (улица Мелик-Карамова, дом 4/4) составляла 5 398,2 м², а в спорный период с учетом уточнений – 20 638,9 м², апелляционный суд признал указанный протокол не подлежащим применению к спорным отношениям.

Применительно к положениям статей 133 и 168 АПК РФ самостоятельно квалифицировав предъявленное требование, констатируя, что департаментом не представлены относимые и допустимые доказательства ненадлежащего содержания обществом общего имущества ЖК «Возрождение» или содержания его иным лицом, а обществом – несения расходов на содержание общего имущества, суд апелляционной инстанции исходя из разъяснений, изложенных в пункте 12 постановления № 25, удовлетворил заявленное требование в части, признанной департаментом (109 892,04 руб. в месяц).

Суд округа поддержал выводы суда апелляционной инстанции.

Доводы кассационной жалобы не подтверждают существенных нарушений судами норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела, и в силу статьи 291.6 АПК РФ не являются основанием для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

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

ОПРЕДЕЛИЛ:

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

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова