

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС24-21839

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13 февраля 2025г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев кассационную жалобу закрытого акционерного общества «Инвестиционностроительная компания «ЭНБИЭМ» на решение Арбитражного суда Московской области от 23 мая 2024 г., постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 8 июля 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 15 октября 2024 г. по делу № А41-3723/2024

УСТАНОВИЛ:

товарищество собственников недвижимости «Можайка» (далее - ТСН «Можайка», истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к закрытому акционерному обществу «Инвестиционно-строительная компания «ЭНБИЭМ» (далее - ЗАО «ИСК «ЭНБИЭМ», ответчик, заявитель) о взыскании 1 179 171,77 руб. задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг за нежилое помещение, расположенное по адресу: Московская область, Одинцовский городской округ, р.п. Новоивановское, Можайское шоссе, д. 52, пом. 024, за период с 1 октября 2020 г. по 29 февраля 2024 г.

В соответствии с главой 29 АПК РФ дело рассмотрено в порядке упрощенного производства. Решением Арбитражного суда Московской области от 23 мая 2024 г. исковые требования удовлетворены.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 8 июля 2024 г. решение суда первой инстанции от 23 мая 2024 г. отменено в части

взыскания с ЗАО «ИСК «ЭНБИЭМ» в пользу ТСН «Можайка» 291 548,98 руб. пеней и изменено в части взыскания суммы расходов истца по уплате государственной пошлины; с ЗАО «ИСК «ЭНБИЭМ» в пользу ТСН «Можайка» взыскана задолженность в размере 887 622,79 руб., государственная пошлина в сумме 18 662 руб., в остальной части иска отказано.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 15 октября 2024 г. постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 8 июля 2024 г. отменено, решение Арбитражного суда Московской области от 23 мая 2024 г. оставлено в силе.

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

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что суды неправоммерно рассмотрели настоящее дело в порядке упрощенного производства; не учли наличие спора о праве на помещение вплоть до 23 мая 2023 г. и факт того, что ответчик стал собственником помещения (9 августа 2023 г.) гораздо позднее периода, указанного истцом; не приняли во внимание акт приема-передачи от 29 ноября 2017 г., факт пользования истцом спорным помещением, отсутствие заключенного с истцом договора на оказание коммунальных услуг, неиспользование ответчиком ряда услуг; не применили пункт 6 части 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

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, 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, ЗАО «ИСК «ЭНБИЭМ» является собственником помещения № 024 по адресу: Московская область, Одинцовский городской округ, р.п. Новоивановское, Можайское шоссе, д. 52, что подтверждается выпиской из ЕГРН.

Управление многоквартирным домом, в котором находится помещение ответчика, осуществляет истец, оказывая услуги (работы) по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома.

В свою очередь, ответчик обязательства по оплате оказанных услуг (работ) исполняет ненадлежащим образом, в результате чего за ним

образовалась задолженность по оплате за период с 1 октября 2020 г. по 29 февраля 2024 г. в размере 1 179 171,77 руб.

Требование истца о погашении образовавшейся задолженности (претензия от 17 ноября 2023 г.) оставлено ответчиком без удовлетворения, что послужило основанием для обращения истца в арбитражный суд с настоящим иском.

Суд первой инстанций, оценив по правилам статей 9, 65, 68, 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, руководствуясь статьями 210, 249 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьями 39, 158 ЖК РФ, удовлетворил иск.

При этом суд исходил из того, что спорное имущество с даты открытия конкурсного производства (15 февраля 2018 г.) является конкурсной массой ЗАО «ИСК «ЭНБИЭМ», требование о взыскании задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг по данному помещению за период с 1 октября 2020 г. по 29 февраля 2024 г. является обоснованным. При этом отсутствие у собственника помещения письменного договора управления с управляющей организацией не освобождает его от внесения платы за содержание помещения и общего имущества в многоквартирном доме.

Доказательства направления истцу в спорный период каких-либо претензий относительно объема и качества оказанных услуг, а равно документы, опровергающие оказание истцом услуг, ответчиком суду не представлены.

Тарифы, из которых произведены начисления по коммунальным платежам, подтверждены представленными истцом в материалы дела доказательствами.

Повторно исследовав и оценив представленные доказательства, руководствуясь теми же нормами права, а также статьями 329, 330 ГК РФ, статьей 155 ЖК РФ, разъяснениями, изложенными в пунктах 31, 32 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27 июня 2017 г. № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности», суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции в части фактических обстоятельств дела, вместе с тем, установив, что в материалах дела отсутствуют доказательства выставления платежных документов, их направления или вручения ответчику, отменил решение суда первой инстанции в части взыскания 291 548, 98 руб. пеней и отказал в удовлетворении данного требования.

Проверив соответствие выводов судов фактическим обстоятельствам и имеющимся доказательствам, правильность применения судами норм материального и процессуального права, руководствуясь разъяснениями, изложенными в пункте 72 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение

обязательств», суд кассационной инстанции отменил постановление суда апелляционной инстанции и оставил в силе решение суда первой инстанции.

При этом суд округа указал, что исходя из буквального толкования пункта 2 статьи 155 ЖК РФ, не следует, что обязанность по своевременному внесению платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, взносов на капитальный ремонт ставится в зависимость от получения должником платежных документов; основанием возникновения обязанности по оплате в силу норм жилищного законодательства является факт владения помещением в многоквартирном доме и оказания соответствующих услуг; действующими нормами жилищного законодательства срок оплаты и возможность взыскания неустойки не поставлены в зависимость от получения собственником платежных документов; обязанность по оплате возложена на собственника законом, в связи с чем, действуя разумно и осмотрительно, ответчик имел возможность произвести соответствующие платежи.

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 статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы закрытого акционерного общества «Инвестиционностроительная компания «ЭНБИЭМ» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова