

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС24-24550

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19 февраля 2025г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев кассационную жалобу Администрации муниципального образования городского округа Люберцы Московской области на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 4 июля 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 2 ноября 2024 г. по делу № А41-89981/2023,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «ПИК-Комфорт Элитсервис» (далее - ООО «ПИК-Комфорт Элитсервис», общество, истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к Администрации муниципального образования городской округ Люберцы Московской области (далее – администрация, ответчик, заявитель) о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги за период с 10 апреля 2023 г. по 10 сентября 2023 г. в размере 1 240 733,26 руб., неустойки за период с 11 апреля 2023 г. по 17 октября 2023 г. в сумме 50 953,88 руб.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «РусСтройГарант» (далее – третье лицо).

Решением Арбитражного суда Московской области от 28 февраля 2024 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 4 июля 2024 г., оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 2 ноября 2024 г., решение Арбитражного суда Московской области от 28 февраля 2024 г. отменено, иски удовлетворены.

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 обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что в материалы дела представлена только копия акта от 1 марта 2023 г. о результатах частичной реализации инвестиционного контракта № 1/2-5 от 6 марта 2014 г.; в связи с утерей оригиналов акта от 2023 г., для фактической передачи имущества и регистрации права за муниципальным образованием между администрацией и застройщиком 26 марта 2024 г. подписаны акты о результатах частичной реализации инвестиционного контракта; жилые помещения, указанные в исковом заявлении зарегистрированы в едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), документ-основание для регистрации является акт о результатах частичной реализации инвестиционного контракта от 26 марта 2024 г.

По мнению заявителя, до передачи помещений по акту от 26 марта 2024 г. обязанность по внесению спорных платежей лежит на застройщике.

Судами не исследовались материалы, протоколы и аудио-протоколы дела № А41-65015/2022, в которых администрация, застройщик и Министерство подтвердили отсутствие оригинала акта у сторон; не дана оценка выпискам из ЕГРН на жилые помещения, в отношении которых истец взыскивает задолженность, а также тому обстоятельству, что администрацией и застройщиком подписан новый акт от 2024 г., идентичный акту от 2023 г., не проверены основания и не дана оценка повторного подписания акта.

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, ООО «Пик-Комфорт Элитсервис» является управляющей организацией многоквартирного дома (далее – МКД),

расположенного по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Весенняя ул., 2.

Как указал истец, ответчик является собственником помещений 1, 3, 6, 13, 14, 15, 16, 26, 27, 28, 29, 40, 41, 52, 53, 54, 55, 65, 66, 67, 68, 79, 81, 93, 94, 105, 106, 107, 118, 119, 120, 131, 132, 133, 144, 145, 157, 158, 159, 170, 171, 172, 183, 185, 196, 197, 198, 210, 211, 223, 224, 236, 237, 250 в указанном МКД.

Ссылаясь на то, что ответчик не исполнил свои денежные обязательства по внесению платы за жилые помещения и коммунальные услуги за период с 10 апреля 2023 г. по 10 сентября 2023 г., в результате чего у администрации перед обществом образовалась задолженность в размере 1 240 733,26 руб., а также в связи с тем, что направленная истцом в адрес ответчика претензия, оставлена последним без удовлетворения, истец обратился в суд с настоящим иском.

Ввиду нарушения сроков оплаты услуг истец также заявил требования о взыскании с ответчика в порядке части 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) пеней за период с 11 апреля 2023 г. по 17 октября 2023 г. в размере 50 953,88 руб.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив по правилам статей 9, 65, 68, 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, руководствуясь статьей 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьями 39, 153, 154, 158 ЖК РФ, отказал в иске.

При этом суд исходил из того, что иск предъявлен к ненадлежащему ответчику, поскольку истцом не представлено доказательств принадлежности спорных помещений ответчику, кроме того в отношении указанных помещений между ответчиком и третьим лицом имеется спор (дело № А41-65015/2022).

Повторно исследовав и оценив представленные доказательства, приняв во внимание установленные в рамках дела № А41-65015/2022 обстоятельства, руководствуясь теми же нормами права, суд апелляционной инстанции не согласился с выводами суда первой инстанции и, учитывая, что спорные помещения в рамках исполнения сторонами инвестиционного контракта переданы администрации по актам о результате частичной реализации инвестиционного контракта от 1 марта 2023 г., от 26 марта 2024 г., решение суда первой инстанции отменил, исковые требования удовлетворил в полном объеме.

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 статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы Администрации муниципального образования городского округа Люберцы Московской области для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова