

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС24-22309

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

3 марта 2025 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «УютСервис Групп» на постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 5 апреля 2024 г. и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 4 октября 2024 г. по делу № А65-2114/2023,

у с т а н о в и л:

Общество с ограниченной ответственностью «УютСервис Групп» (далее – общество «УютСервис Групп») обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Внешнеторговое Научно-производственное объединение «Карамай» (далее – общество «Карамай») о взыскании 284 097 руб. 12 коп. задолженности.

Арбитражный суд Республики Татарстан решением от 20 декабря 2023 г. удовлетворил иск.

Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд постановлением от 5 апреля 2024 г., оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 4 октября 2024 г., изменил решение, взыскал с общества «Карамай» 119 964 руб. 96 коп. долга, в остальной части иска отказал.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество «УютСервис Групп», ссылаясь на нарушение судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть указанные судебные акты в кассационном порядке.

Общество «Карамай» в отзыве на кассационную жалобу просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными.

Дело 20 декабря 2024 г. истребовано из Арбитражного суда Республики Татарстан.

По смыслу части 1 статьи 291¹, части 7 статьи 291⁶, статьи 291¹¹ 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 материалы истребованного дела и приведенные в жалобе доводы, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что имеются основания для передачи кассационной жалобы общества «УютСервис Групп» вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из материалов истребованного дела и установлено судами, общество «УютСервис Групп» осуществляет управление многоквартирным домом № 29 по улице Хусаина Мавлютова в городе Казани.

Общество «Карамай» является собственником нежилых помещений общей площадью 925,10 кв.м с кадастровыми номерами 16:50:160207:1499 и 16:50:160207:1500, расположенных в указанном многоквартирном доме.

Истцом и ответчиком 1 января 2018 г. заключен договор № 103 по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом площади помещений ответчика (925,10 кв.м).

Ссылаясь на неисполнение ответчиком обязанности по внесению платы за оказанные по договору услуги, общество «УютСервис Групп» обратилось в суд с иском о взыскании с общества «Карамай» 284 097 руб. 12 коп. задолженности, образовавшейся за период с 1 января по 31 октября 2022 г.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства, в том числе заключение судебной строительной экспертизы, руководствуясь статьями 1, 210, 249, 290, 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статьями 36, 37, 39, 153, 154, 155, 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (далее – Правила № 354), пришел к выводу о наличии у ответчика, как собственника нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома, обязанности нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме пропорционально площади принадлежащих ему помещений и полностью удовлетворил иск управляющей организации.

Суд исходил из следующего.

В соответствии с пунктом 2 Правил № 354 под нежилым помещением в многоквартирном доме понимается помещение в доме, указанное в проектной или технической документации на многоквартирный дом либо в электронном паспорте многоквартирного дома, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения.

Многоквартирный дом, управление которым осуществляет истец, построен в 1989 г. в соответствии с типовым проектом, предусматривающим расположение на первом этаже встроенно-пристроенных помещений. Согласно техническим паспортам, изготовленным по состоянию на 1989, 2010, 2014, 2021 годы, и проектной документации встроенная и пристроенная части нежилых помещений общества «Карамай» изначально создавались и вводились в эксплуатацию с многоквартирным домом как единый объект. Пристроенная часть не имеет собственной несущей стены со стороны присоединения к жилому, не имеет статуса отдельного здания, является единой с встроенной частью, что отражено в проектной и иной технической и инвентаризационной документации. Наличие деформационного шва не свидетельствует о наличии у объекта самостоятельной стены в месте примыкания к жилому дому.

С учетом установленных обстоятельств суд пришел к выводу о том, что помещения ответчика являются частью многоквартирного дома, услуги по управлению которым оказывает истец, поэтому ответчик должен нести бремя расходов по содержанию данного дома исходя из площади принадлежащего ему встроенно-пристроенного помещения (925,10 кв.м).

Суд первой инстанции также указал, что до рассмотрения настоящего дела между сторонами имелись споры по взысканию задолженности с общества «Карамай» по оплате за содержание общего имущества за предыдущие периоды с учетом принадлежности ответчику встроенно-пристроенных нежилых помещений указанной площади.

Апелляционный суд, повторно исследовав и оценив заключение судебной экспертизы, назначенной судом первой инстанции, изменил решение суда первой инстанции и взыскал с ответчика часть заявленной истцом суммы долга.

Суд апелляционной инстанции указал на следующее: эксперт в заключении определил, что помещение ответчика состоит из встроенной части (площадью 481 кв.м) и пристроенной части (площадью 604 кв.м); пристроенная часть помещений ответчика не имеет связи с многоквартирным домом, может эксплуатироваться отдельно от встроенной части и в случае их разделения на встроенную и пристроенную части с присвоением отдельных кадастровых номеров не будет иметь признака единства с многоквартирным домом; ответчик не использует места общего пользования, в его помещения имеется отдельный вход; при таких обстоятельствах общество «Карамай» должно нести

расходы по содержанию данного дома пропорционально площади только встроенной части помещений площадью 481 кв.м.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда апелляционной инстанций.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество «УютСервис Групп», полагая, что суды апелляционной и кассационной инстанций неправильно применили положения процессуального, жилищного и гражданского законодательства, просит отменить постановления апелляционного суда и суда округа и оставить в силе решение суда первой инстанции.

Податель жалобы приводит следующие доводы.

Согласно статье 309 Гражданского кодекса обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Сторонами заключен договор управления общим имуществом многоквартирного дома, согласно которому общество «Карамай» должно оплачивать оказанные обществом «УютСервис Групп» услуги в размере, определенном исходя из площади принадлежащих ему нежилых помещений.

Судами апелляционной и кассационной инстанций не учтено положение пункта 3.42 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 4 августа 1998 г. № 37, которым определено, что признаками единства здания служат: фундамент и общая стена с сообщением между частями, независимо от назначения последних и их материала; при отсутствии сообщения между частями одного здания признаком единства может служить общее назначение здания; однородность материала стен, общие лестничные клетки, единое архитектурное решение.

Согласно пункту 3.21 «ГОСТ Р 51929-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения» (утвержден и введен в действие Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 11 июня 2014 г. № 543-СТ) многоквартирный дом - оконченный строительством и введенный в эксплуатацию надлежащим образом объект капитального строительства, представляющий собой объемную строительную конструкцию, имеющий надземную и подземную части, включающий в себя внутридомовые системы инженерно-технического обеспечения, помещения общего пользования, не являющиеся частями квартир, иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам, и жилые помещения, предназначенные для постоянного проживания двух и более семей, имеющие самостоятельные выходы к помещениям общего пользования в таком доме (за исключением сблокированных зданий); в состав

многоквартирного дома входят встроенные и (или) пристроенные нежилые помещения, а также придомовая территория (земельный участок).

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости в отношении многоквартирного дома № 29 по улице Хусаина Мавлютова в данном доме общей площадью 5275,7 кв.м расположены в том числе помещения с кадастровыми номерами 16:50:160207:1499 и 16:50:160207:1500, которые принадлежат ответчику.

По мнению подателя жалобы, апелляционной инстанции (с которым согласился окружной суд), делая вывод о том, что пристроенная часть помещений ответчика не имеет связи с многоквартирным домом и ответчик должен нести расходы по содержанию данного дома пропорционально площади только встроенной части помещений, не исследовал и не оценил обстоятельства создания многоквартирного дома и спорных помещений, технической документации на дом, данные государственного реестра недвижимости, что привело к нарушению порядка определения доли ответчика в праве общей собственности на общее имущество собственников многоквартирного дома.

Общество «УютСервис Групп» полагает, что суды апелляционной и кассационной инстанций необоснованно не учли правовые позиции Верховного Суда Российской Федерации, приведенные в определениях Судебной коллегии по экономическим спорам от 22 июля 2021 г. № 309-ЭС21-5387 и от 27 июня 2023 г. № 306-ЭС23-2501.

Приведенные в жалобе общества «УютСервис Групп» доводы о существенном нарушении судами апелляционной и кассационной инстанций, норм материального и процессуального права, которые повлияли на исход рассмотрения дела, заслуживают внимания, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291⁶, статьей 291⁹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «УютСервис Групп» на постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 05 апреля 2024 г. и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 04 октября 2024 г. по делу № А65-2114/2023 передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 01 апреля 2025 г. на 10 часов 30 минут в помещении суда по адресу: Москва, Поварская улица, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева