

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС24-22309

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А65-2114/2023

Резолютивная часть определения объявлена 1 апреля 2025 г.
Полный текст определения изготовлен 11 апреля 2025 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Попова В.В., судей Грачевой И.Л. и Чучуновой Н.С.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Кунаковым В.В.,

с использованием системы веб-конференции (в режиме онлайн),

при участии представителей общества с ограниченной ответственностью «УютСервис Групп» Гареева И.Р. (доверенность от 1 января 2025 г.), общества с ограниченной ответственностью «Внешнеторговое Научно-производственное объединение «Карамай» Андреева Э.Б. (доверенность от 9 июня 2022 г.),

рассмотрев в открытом судебном заседании 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,

УСТАНОВИЛА:

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 по

договору от 1 января 2018 г. № 103 по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома.

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.

Определением от 3 марта 2025 г. судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба общества «УютСервис Групп» вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

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

В судебном заседании представитель общества «УютСервис Групп» поддержал доводы жалобы, а представитель общества «Карамай» - доводы, приведенные в отзыве на нее.

Согласно части 1 статьи 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) 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.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291¹¹ АПК РФ оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

Как следует из материалов 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 (площадью 801,1 кв.м) и 16:50:160207:1500 (площадью 124,9 кв.м), 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 (далее – Жилищный кодекс), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (далее – Правила № 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 проектной документацией на многоквартирный дом, документацией государственного технического учета, данными государственного реестра недвижимости помещения ответчика являются встроенно-пристроенными к многоквартирному дому, их расположение в доме было изначально предусмотрено типовым проектом, они являются единым с домом объектом, имеющим один адрес; наличие деформационного шва в месте примыкания пристроенной части помещения к дому не свидетельствует о том, что пристроенная часть – это самостоятельный объект; поскольку помещения ответчика являются частью многоквартирного дома, услуги по управлению которым оказывает истец, ответчик должен нести бремя расходов по содержанию данного дома исходя из площади принадлежащих ему встроенно-пристроенных помещений (925,10 кв.м).

Суд первой инстанции также указал, что до рассмотрения настоящего дела между сторонами имелись судебные споры по взысканию задолженности с общества «Карамай» по оплате содержания общего имущества за предыдущие периоды, которые разрешены судом 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 помещения ответчика состоят из встроенной части (площадью 481 кв.м) и пристроенной части (площадью 604 кв.м); пристроенная часть помещений ответчика может эксплуатироваться отдельно от встроенной части и в случае их разделения на встроенную и пристроенную части с присвоением отдельных кадастровых номеров последняя 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 инстанции.

Судебная коллегия считает, что суды апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела неправильно применили нормы материального и процессуального права и не учли следующего.

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.

В силу положений статей 210, 249 Гражданского кодекса, статей 37, 39, 154, 155, 158 Жилищного кодекса собственник нежилого помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и оплачивать коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Размер указанных расходов определяется исходя из доли собственника в праве общей собственности на это имущество, которая, в свою очередь, пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения в данном доме.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 12 апреля 2016 г. № 10-П, сам факт существования и сохранность каждого из помещений в многоквартирном доме обусловлены существованием и состоянием самого дома (здания), наличие права собственности на помещения в нем обуславливает и наличие права общей долевой собственности собственников этих помещений на общее имущество в таком доме, в том числе на общие нежилые помещения, несущие конструкции дома, сети и системы инженерно-технического обеспечения (статья 290 Гражданского кодекса и статья 36 Жилищного кодекса).

Соответственно, не может рассматриваться как не согласующееся с конституционными предписаниями и возложение расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме не только на собственников жилых помещений в таком доме, но и на лиц, в собственности которых находятся расположенные в нем нежилые помещения и которые также заинтересованы в

поддержании дома в надлежащем состоянии, а потому лица данной категории наряду с собственниками жилых помещений обязаны вносить соответствующие платежи соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 29 января 2018 г. № 5-П).

Собственники обязаны вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме независимо от факта пользования общим имуществом, несения собственником самостоятельных расходов по содержанию своего имущества, а также отсутствия письменного договора на выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 9 ноября 2010 г. № 4910/10, пункт 12 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации 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»).

Состав общего имущества, принадлежащих собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, определен в пункте 1 статьи 36 Жилищного кодекса и пунктах 2, 5 - 7 Правил № 491.

Пунктами 3 и 4 Правил № 491 предусмотрено, что при определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в настоящее время - Едином государственном реестре недвижимости, далее - ЕГРН) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в ЕГРН, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в ЕГРН.

Таким же приоритетом обладают сведения из ЕГРН относительно расположенных в многоквартирном доме жилых и нежилых помещений.

Согласно выпискам из ЕГРН нежилые помещения с кадастровыми номерами 16:50:160207:1499 и 16:50:160207:1500 расположены в многоквартирном доме № 29 по улице Хусаина Мавлютова, то есть не являются самостоятельными строениями.

Апелляционный суд, принимая обжалуемый судебный акт, учел заключение судебной экспертизы, согласно которой спорные помещения являются встроенно-пристроенными к многоквартирному дому, но имеется возможность их разделить на встроенную и пристроенную части, а также использовать независимо друг от друга.

Между тем в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 22 июля 2021 г. № 309-ЭС21-5387

по вопросу отнесения помещения к многоквартирному дому и определения расходов на содержание общего имущества сделан вывод о том, что судам необходимо оценивать результаты экспертизы исходя из нормативных требований к определению состава общего имущества, технической и проектной документации возведения дома.

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.

В Приложении 1 (обязательное) к 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, указано, 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).

Как установил суд первой инстанции на основании имеющихся в деле доказательств, многоквартирный дом, управление которым осуществляет истец, построен в 1989 году 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 дому, не имеет статуса отдельного здания, является единой с встроенной частью, что отражено в проектной и иной технической и инвентаризационной документации. Спорные помещения являются встроенно-пристроенными к многоквартирному дому, расположены на одном земельном участке, то есть образуют единый объект, имеющий один адрес.

Сторонами заключен договор управления общим имуществом многоквартирного дома, согласно которому общество «Карамай» обязалось оплачивать оказанные обществом «УютСервис Групп» услуги в размере, определенном исходя из площади принадлежащих ему нежилых помещений - 925,10 кв.м (то есть исходя из площади как встроенной, так и пристроенной частей).

С учетом установленных обстоятельств и приведенных нормативных правовых актов являются законными и обоснованными выводы суда первой инстанции о том, что принадлежащие ответчику помещения представляют собой единое встроенно-пристроенное нежилое помещение многоквартирного дома, поэтому правовой режим оплаты за встроенную и пристроенную части единого помещения не может быть различным.

Данные выводы соответствует правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, приведенной в определении Судебной коллегии по экономическим спорам от 27 июня 2023 г. № 306-ЭС23-2501.

Суд первой инстанции, правильно определив размер доли ответчика в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме исходя из нормативных требований, обоснованно удовлетворил иск управляющей организации о взыскании с общества «Карамай» платы за содержание и ремонт общего имущества.

Выводы апелляционного и окружного судов о различном правовом статусе встроенной и пристроенной частей помещений ответчика и о наличии у ответчика обязанности вносить плату за содержание общего имущества исходя только из площади встроенной части не соответствуют установленным фактическим обстоятельствам и сделаны с неправильным применением норм материального и процессуального права.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что постановление апелляционного суда от 5 апреля 2024 г. и постановление окружного суда 4 октября 2024 г. следует отменить, а решение суда первой инстанции от 20 декабря 2023 г. - оставить в силе.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291¹¹ – 291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

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 отменить.

Оставить в силе решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 20 декабря 2023 г.

Председательствующий

В.В. Попов

Судьи

И.Л. Грачева

Н.С. Чучунова