

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС24-23682

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-64002/2023

Резолютивная часть определения объявлена 19 августа 2025 г.
Полный текст определения изготовлен 22 августа 2025 г.

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

при участии временного управляющего общества с ограниченной ответственностью «Реставрация-Н+» Дудиной Е.В. (определение Арбитражного суда города Москвы от 19 мая 2024 г. по делу № А40-78345/2024), представителя временного управляющего Девликамовой И.Г. (доверенность от 27 февраля 2025 г.), представителей общества с ограниченной ответственностью «Реставрация-Н+» Медовщиковой Е.О. (доверенность от 25 июля 2025 г.), Русановой В.А. (доверенность от 25 июля 2025 г.), товарищества собственников недвижимости «Дом на Ефремова» Анишина А.С. (доверенность от 21 сентября 2023 г.), Хасанова М.И. (доверенность от 1 сентября 2022 г.), Ильина Ю.А. (доверенность от 10 апреля 2023 г.),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Реставрация-Н+» на решение Арбитражного суда города Москвы от 3 июня 2024 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 25 сентября 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 2 декабря 2024 г. по делу № А40-64002/2023,

УСТАНОВИЛА:

Индивидуальный предприниматель Левин Даниил Алексеевич обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Реставрация-Н+» (далее – Общество) о взыскании 402 489 руб. 56 коп. переплаты по договору управления, возникшей вследствие неисполнения ответчиком обязанности осуществить перерасчет платы за содержание нежилых помещений по ставкам, утвержденным протоколом от 8 января 2022 г. № 1 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах по адресу: Москва, ул. Ефремова, д. 19, корпуса 1 - 4, и о взыскании 201 244 руб. 78 коп. штрафа в порядке части 11 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс).

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено товарищество собственников недвижимости «Дом на Ефремова» (далее – Товарищество).

Арбитражный суд города Москвы решением от 3 июня 2024 г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 25 сентября 2024 г. и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 2 декабря 2024 г., иск удовлетворил.

Общество, ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой на указанные судебные акты.

Судья Верховного Суда Российской Федерации определением от 6 февраля 2025 г. № 305-ЭС24-23682 отказал в передаче указанной кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Заместитель Председателя Верховного Суда Российской Федерации - председатель Судебной коллегии по экономическим спорам Иваненко Ю.Г. определением от 30 июня 2025 г. № 305-ЭС24-23682 отменил определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 6 февраля 2025 г. № 305-ЭС24-23682 и передал кассационную жалобу Общества вместе с делом № А40-64002/2023 для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу Товарищество, считая обжалуемые судебные акты законными и обоснованными, просит оставить их без изменения, а кассационную жалобу – без удовлетворения.

В судебном заседании представители Общества и временного управляющего Общества поддержали доводы жалобы, а представители Товарищества - доводы, приведенные в отзыве на нее.

Левин Д.А., извещенный надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, в суд не явился и своего представителя не направил, что в силу части 2 статьи 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) не препятствует рассмотрению кассационной жалобы.

Согласно части 1 статьи 291¹¹ 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 Общества и Товарищества, 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 установлено судами и следует из материалов дела, с июля 2015 г. по июнь 2022 г. Общество осуществляло деятельность по управлению комплексом многоквартирных домов, расположенных по адресу: Москва, ул. Ефремова, д. 19, корпуса 1-4 (далее – МКД, жилой комплекс), в соответствии с договором управления, заключенным с собственниками жилых и нежилых помещений в МКД на основании решения общего собрания собственников от 17 июля 2015 г. (протокол № 1). В данном решении определены основные условия, срок и цена договора управления.

Согласно указанному протоколу цена управления – плата за жилое (нежилое) помещение, рассчитанная путем сложения платы за содержание жилого (нежилого) помещения, платы за коммунальные услуги и взноса на капитальный ремонт. Плата за содержание определяется как ежемесячная ставка за управление, содержание и ремонт общего имущества. Размер ставки установлен за 1 кв.м жилого и нежилого помещения на каждый календарный год за период с 17 июля 2015 г. по 16 июля 2020 г.

Как следует из протокола № 1 внеочередного общего собрания собственников помещений МКД, состоявшегося 6 апреля 2020 г., решением собственников утвержден новый размер платы за содержание жилого (нежилого) помещения. Так, за содержание нежилого помещения установлена ставка (тариф) в размере 195,13 руб./кв.м за период с ноября 2019 г. по 31 декабря 2020 г. В протоколе указано, что данный тариф ежегодно индексируется, решение собственников является неотъемлемой частью договора управления, поэтому изменение собственниками тарифа не требует внесения изменений в договор управления.

С 1 июля 2022 г. управление МКД осуществляет Товарищество.

Предприниматель, являясь с 2021 г. собственником 48 нежилых помещений, расположенных в названном МКД, в период с июня 2021 г. по июнь 2022 г. перечислил Обществу плату за содержание помещений исходя из тарифа, утвержденного общим собранием 6 апреля 2020 г. (протокол № 1).

Поскольку общее собрание собственников помещений в МКД решением, оформленным протоколом от 8 января 2022 г., изменило путем уменьшения ранее установленный решением от 6 апреля 2020 г. тариф за оказываемые

услуги по содержанию и ремонту общего имущества на период с 2015 г. по 2020 г. и определило тариф (ставку) на период с 1 января 2021 г. по 30 июня 2022 г. в размере 170 руб./кв.м в месяц, предприниматель направил управляющей компании претензию с требованием произвести перерасчет платы за содержание помещений за период с июня 2021 г. по июнь 2022 г. исходя из указанной ставки.

В связи с тем, что Общество оставило данную претензию без удовлетворения, предприниматель обратился в арбитражный суд с настоящим иском о взыскании переплаты за содержание нежилых помещений за указанный период.

Удовлетворяя иск, суды первой и апелляционной инстанций сослались на статьи 39, 153, 156, 157.2, 161, 162 Жилищного кодекса, а также приняли во внимание обстоятельства, установленные решением Хамовнического районного суда города Москвы от 23 июня 2023 г. по делу № 02-584/2023, и исходили из следующего: собственники помещений в жилом комплексе на общем собрании правомерно уменьшили за предшествующий период размер тарифа за услуги по содержанию и ремонту общего имущества, поскольку Жилищный кодекс не содержит прямого запрета на такое изменение; следовательно, с Общества надлежит взыскать излишне внесенную истцом плату за содержание общего имущества жилого комплекса, рассчитанную исходя из разницы между тарифом, установленным решением от 8 января 2022 г., и ранее действовавшим тарифом, а также штраф за нарушение порядка перерасчета данной платы.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

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

В соответствии с частью 1 статьи 39 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

В силу части 2 статьи 162 Жилищного кодекса по договору управления многоквартирным домом управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, которые оплачиваются собственниками в соответствии с частью 1 статьи 158 указанного Кодекса.

Порядок определения и размер платы за содержание общего имущества дома, а также перечень работ, выполняемых в целях надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, являются обязательными условиями договора управления (часть 3 статьи 162 Жилищного кодекса).

В силу части 8 статьи 162 Жилищного кодекса изменение условий такого договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, то есть по соглашению сторон или в судебном порядке.

Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в

подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (пункт 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации; далее – Гражданский кодекс).

Согласно пункту 1 статьи 450 Гражданского кодекса изменение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено данным Кодексом, другими законами или договором.

В случае изменения договора обязательства считаются измененными с момента заключения соглашения сторон об изменении, если иное не вытекает из соглашения (пункт 3 статьи 453 Гражданского кодекса).

При этом в силу пункта 4 статьи 453 названного Кодекса стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон.

Из совокупности приведенных норм жилищного и гражданского законодательства следует, что собственники помещений многоквартирного дома не вправе в одностороннем порядке изменять ранее установленный размер платы за содержание общего имущества дома на прошедший период и распространять изменения на прошлые периоды по исполненному договору.

При таком положении выводы судов о наличии у истца права требовать от управляющей компании перерасчета платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества, а также о наличии переплаты на стороне предпринимателя, основанные на том, что собственники решением общего собрания, оформленного протоколом от 8 января 2022 г. № 1, в одностороннем порядке изменили ранее установленный размер платы на прошлый период, не соответствуют приведенным нормам Жилищного и Гражданского кодексов.

При этом Судебная коллегия также считает, что разрешая настоящий спор между собственником помещений в МКД и управляющей компанией, касающийся возврата платы за оказанные услуги по содержанию и ремонту общего имущества, суды не учли и не применили разъяснения, приведенные в пункте 25 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 декабря 2021 г. № 46 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в суде первой инстанции» и в пункте 9 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».

Согласно данным разъяснениям арбитражный суд не связан правовой квалификацией правоотношений, предложенной лицами, участвующими в деле; по смыслу части 1 статьи 168 АПК РФ именно суд определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для дела, подлежат установлению, какие нормы права следует применить к установленным обстоятельствам, и указывает мотивы, по которым не применил нормы права, на которые

ссылались лица, участвующие в деле.

Положениями статьи 162 Жилищного кодекса, пунктом 17 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, и пунктами 5, 8 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416, предусмотрено, что при заключении договора управления общее собрание собственников помещений должно утвердить перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, объем, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) их оказания; данные условия подлежат включению в договор управления.

Размер платы за оказанные в соответствии с перечнем услуги должен обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с предписаниями законодательства, отвечать требованиям разумности и не может устанавливаться общим собранием собственников произвольно (пункт 16 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»), то есть размер платы должен быть экономически обоснован.

Такая плата по смыслу статей 154, 155, 158 Жилищного кодекса не поступает в собственность управляющей компании, которая распоряжается данными средствами от своего имени, поскольку плата носит целевой характер и должна обеспечивать интересы собственников.

В соответствии с частью 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса за качество оказываемых услуг несет ответственность управляющая компания, а собственники помещений могут оспаривать факт их надлежащего оказания.

Поскольку правоотношения сторон по договору возмездного оказания услуг по управлению МКД регулируются, в том числе и гражданским законодательством, в силу статьи 783 Гражданского кодекса к такому договору применяются общие положения о подряде, согласно которым у заказчика возникает обязанность уплатить подрядчику обусловленную цену после окончательной сдачи результатов работы при условии, что работа выполнена надлежащим образом (статья 711 Гражданского кодекса).

Как разъяснено в пункте 12 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 января 2000 г. № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда», приемка работ не лишает заказчика права представить суду возражения по фактическому объему и стоимости работ.

Кроме того, согласно части 12 статьи 162 Жилищного кодекса, если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше

тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При этом договором управления многоквартирным домом может быть предусмотрено иное распределение полученной управляющей организацией экономии.

Однако в данном случае суды не исследовали утвержденный общим собранием перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в жилом комплексе, их объем, стоимость, условия оказания и выполнения; не проверили, соответствовали ли услуги, фактически оказанные управляющей компанией в указанный в иске период (с июня 2021 г. по июнь 2022 г.), перечню и стоимости, предусмотренным договором управления; не исследовали вопросы об экономической обоснованности и разумности стоимости оказанных услуг, и как следствие, о разумности снижения размера их оплаты решением внеочередного общего собрания собственников, оформленным протоколом от 8 января 2022 г. № 1, применительно к спорному периоду, а также о наличии или отсутствии в связи с этим на стороне Общества неосновательного обогащения (абзац второй пункта 4 статьи 453, глава 60 Гражданского кодекса).

Данный подход позволит исключить вероятность навязывания каких-либо услуг, работ или расходов, в которых собственники МКД не нуждались, обеспечить справедливый баланс прав и обязанностей, а также законных интересов субъектов возникших правоотношений, как собственников помещений в МКД, так и управляющей компании.

Изложенное согласуется с позицией Конституционного Суда Российской Федерации, содержащейся в постановлении от 28 декабря 2021 г. № 55-П, согласно которой в случае возникновения спора факт установления платы за управление имуществом общего пользования общим собранием собственников или в определенном им порядке не препятствует суду оценить доводы собственника о выходе услуг управляющей компании за рамки объективно необходимых для надлежащего содержания данного имущества, об установлении стоимости услуг, явно превышающей их рыночную стоимость, об отнесении к данному имуществу объектов, фактически не предназначенных для удовлетворения общей потребности жителей комплекса в комфортных условиях проживания.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций существенно нарушили нормы материального и

процессуального права, неполно исследовали обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, поэтому обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное; правильно применив нормы материального и процессуального права, принять законное и обоснованное решение.

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

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда города Москвы от 03 июня 2024 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 25 сентября 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 02 декабря 2024 г. по делу № А40-64002/2023 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Р.А. Хатыпова

Н.С. Чучунова