

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-ЭС24-10137

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

1 октября 2025г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Золотова Владимира Александровича на решение Арбитражного суда Новосибирской области от 5 сентября 2024 г., постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 4 декабря 2024 г. и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 9 апреля 2025 г. по делу № А45-33736/2022,

### УСТАНОВИЛ:

государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Тверской» (далее – ГБУ «Жилищник района Тверской», Учреждение) обратилось в Арбитражный суд Новосибирской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к индивидуальному предпринимателю Золотову Владимиру Александровичу (далее – ИП Золотов В.А., Предприниматель, заявитель) о взыскании задолженности за содержание нежилых помещений и коммунальные услуги в размере 1 364 231,65 руб.

Золотов В.А. обратился к Учреждению с встречным исковым заявлением, уточненным в порядке статьи 49 АПК РФ, о взыскании неосновательного обогащения в размере 2 465 027,85 руб. и упущенной выгоды в сумме 44 140 225,15 руб.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 14 августа 2023 г. первоначальные исковые требования удовлетворены, с

Предпринимателя в пользу Учреждения взыскано 1 364 231,65 руб.; в удовлетворении встречных исковых требований отказано.

Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 29 октября 2023 г. (с учетом определения от 26 октября 2023 г. об устранении опечатки) решение суда первой инстанции изменено в части требований по первоначальному иску, с Предпринимателя в пользу Учреждения взыскано 1 313 792,78 руб.; в остальной части требований по первоначальному иску отказано; в части отказа в удовлетворении встречных исковых требований решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 11 марта 2024 г. решение Арбитражного суда Новосибирской области от 14 августа 2023 г. и постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 29 октября 2023 г. отменены в части взыскания по первоначальному иску с Предпринимателя задолженности за период с 14 ноября 2019 г. по 31 октября 2022 г. в сумме 1 313 792,78 руб., судебных расходов, дело в указанной части направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Новосибирской области; в остальной части решение Арбитражного суда Новосибирской области от 14 августа 2023 г. и постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 29 октября 2023 г. оставлены без изменения.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 11 июля 2024 г. отказано в передаче на рассмотрение кассационной жалобы предпринимателя для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

При новом рассмотрении к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены акционерное общество «Московская объединенная энергетическая компания», акционерное общество «Мосводоканал».

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 5 сентября 2024 г., оставленным без изменения постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 4 декабря 2024 г., с Предпринимателя в пользу Учреждения взыскана задолженность в размере 342 865,53 руб.; в остальной части в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 9 апреля 2025 г. указанные судебные акты оставлены без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права, просит отменить вынесенные судебные акты в части взыскания с ИП Золотова В.А. в пользу Учреждения задолженности в размере 342 865,53 руб., принять по делу новое решение, которым взыскать с ИП Золотова В.А. в пользу Учреждения задолженность в размере 117 850,16 руб.

Дело истребовано из Арбитражного суда города Москвы 7 августа 2025 г.

По смыслу части 1 статьи 291.1, части 7 статьи 291.6, статьи 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, свобод, законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Изучив материалы дела и доводы кассационной жалобы, судья Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о наличии оснований для передачи жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Учреждение осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: город Москва, улица Тверская, дом 15, на основании лицензии от 16 апреля 2015 г. и протокола от 12 июля 2010 г.

Предприниматель является собственником четырех нежилых помещений в указанном многоквартирном доме площадью 180 м<sup>2</sup>, 10,5 м<sup>2</sup>, 16,5 м<sup>2</sup> и 21 м<sup>2</sup>.

Учреждением произведены начисления за услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги.

В адрес Предпринимателя направлена претензия от 15 апреля 2022 г. о добровольном погашении задолженности.

Поскольку задолженность за услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за период с 1 октября 2019 г. по 31 октября 2022 г. погашена не была, Учреждение обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

При новом рассмотрении суды первой и апелляционной инстанций, с выводами которых согласился суд округа, исследовав и оценив по правилам статей 9, 65, 68, 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, руководствуясь статьями 8, 195, 196, 200, 210, 240, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс), статьями 39, 153, 154, 156, 158 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс), установив факт надлежащего оказания ответчику услуг в отсутствие доказательств их оплаты, исключив из расчета задолженность за период с 1 октября 2019 г. по 13 ноября 2019 г., по которому истек срок исковой давности, удовлетворили требование Учреждения в сумме 342 865,53 руб.

При этом судебные инстанции исходили из следующего.

Согласно части 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации в состав платы за жилое помещение и коммунальные услуги входит плата за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; взнос на капитальный ремонт; плата за коммунальные услуги.

Исходя из положений частей 1 и 7 статьи 156 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем

содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 названного Кодекса. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (часть 4 статьи 158 Жилищного кодекса).

Поскольку решение общего собрания собственников по вопросу определения размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома не принималось, суды признали правомерным определение Учреждением размера платы за содержание нежилых помещений Предпринимателя за период с октября 2019 г. по ноябрь 2022 г. исходя из ставок планово-нормативного расхода на содержание общего имущества, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 13 декабря 2016 г. № 848-ПП «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения» (приложение № 13 в реакциях, действовавших в спорные периоды, (далее - постановление № 848-ПП)) для соответствующей категории дома (в настоящем случае – для дома с лифтом и мусоропроводом) с применением повышающего коэффициента 1,394 (для домов до 1953 года постройки (включительно)).

Отклоняя доводы Предпринимателя о том, что он должен оплачивать услуги, как все жильцы многоквартирного дома со ссылкой на пункт 1.5 приложения № 5 постановления № 848-ПП в редакции постановления Правительства Москвы от 3 декабря 2019 г. № 1596-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 13 декабря 2016 г. № 848-ПП», суды указали, что цены, утвержденные указанным постановлением, распространяются исключительно на граждан – нанимателей либо собственником жилых помещений, в то время как из выписок из ЕГРН следует, что Предприниматель владеет нежилыми помещениями.

Наличие для отдельных категорий потребителей льготного тарифа не означает установление разных тарифов для собственников помещений, поскольку разница между экономически обоснованным тарифом и льготным тарифом для отдельных категорий потребителей компенсируется за счет бюджета города Москвы.

Ставка планово-нормативного расхода (с применением в случае необходимости поправочного коэффициента) представляет собой экономически обоснованную плату за содержание жилых (нежилых) помещений, установленную в соответствии с частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса.

Предпринимателем применяется тариф на содержание и ремонт помещений, который распространяется только на первые этажи, а разница между тарифами для жилых помещений первых и вторых этажей возмещается Управляющей компанией из бюджета города Москвы в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 24 апреля 2007 г. № 299-ПП «О мерах по приведению системы управления многоквартирными домами в городе Москве в соответствие с Жилищным кодексом Российской Федерации».

В соответствии с действующим законодательством к нежилым помещениям не применяется дотация (субсидия из бюджета города Москвы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме), вследствие чего собственники нежилых помещений оплачивают услугу по содержанию и текущему ремонту в полном объеме по фактической стоимости, несмотря на месторасположение помещения.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что ставка для оплаты содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме должна быть одинаковой для всех собственников жилых и нежилых помещений одного и того же дома. Единственным исключением является решение самих собственников о разных ставках – такого решения в многоквартирном доме, в котором находятся помещения Золотова В.А., нет.

Всем собственникам жилых и нежилых помещений оплата начисляется согласно ставкам, установленным приложением № 5 к постановлению № 848-ПП по тарифу для собственников помещений в домах, которые имеют износ 60% и более (с изменениями каждый год). Данные ставки не являются льготными.

Учреждение начислило оплату Золотову В.А. за содержание и текущий ремонт по ставкам для расчёта субсидий управляющим компаниям в нарушение пункта 1.2.3 постановления № 848-ПП, согласно которому цены за содержание помещений устанавливаются приложением № 5 для дома с износом 60% и более.

Доказательства износа дома 60% в котором находятся помещения Золотова В.А. ответчиком предоставлены в суд, в деле имеются, Учреждением не опровергнуты.

Согласно пунктам 1, 5 приложения № 5 постановления № 848-ПП установлены следующие цены за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома с износом 60% и более с изменениями в разные годы:

Ставка согласно постановлению Правительства Москвы 1497-ПП с 1 января 2019 г. - 14,90 руб.

Ставка согласно постановлению Правительства Москвы 1596-ПП с 1 января 2020 г. - 15,65 руб.

Ставка согласно постановлению Правительства Москвы 2065-ПП с 11 января 2021 г. - 16,37 руб.

Ставка согласно постановлению Правительства Москвы 1899-ПП с 1 января 2022 г. - 10,98 руб.

Площадь всех помещений Золотова В.А. 228 кв.м.

За декабрь 2019 г.  $228 \cdot 14,9 = 3\,397,2$  руб., за ноябрь  $30 - 14 = 16$  дней,  
 $3\,397,2 : 30 \cdot 16 = 1\,811,84$  руб.

За 2020 г. –  $228 \cdot 15,65 \cdot 12 = 42\,818,4$  руб.

За 2021 г. –  $228 \cdot 16,37 \cdot 12 = 44\,788,32$  руб.

За 2022 г. по 31 октября –  $228 \cdot 10,98 \cdot 10 = 25\,034,4$  руб.

Итого:  $3\,397,2 + 1\,811,84 + 42\,818,4 + 44\,788,32 + 25\,034,4 = 117\,850,16$  руб.

Таким образом, согласно приложению № 5 постановления № 848-ПП с учётом изменений по годам постановлениями Правительства Москвы № 1497-ПП, 1596-ПП, 2065-ПП и 1899-ПП, Золотову В.А. полагается уплатить в пользу Учреждения за содержание и текущий ремонт с ноября 2019 г. по октябрь

2022 г. не более 117 850,16 руб.

Суд первой инстанции сослался на нормативные правовые акты (постановления Правительства Москвы от 19 мая 2015 г. № 280-ПП, от 15 декабря 2015 г. № 889-ПП), которые утратили силу в 2016 г. с принятием Правительством Москвы постановления № 848-ПП.

В постановлении № 848-ПП льготных ставок уже нет, так как льготы уже стали адресными и регулируются отдельными законами для разных категорий льготников. Все законы и установленные льготы перечислены на сайте города Москвы.

Цена содержания и текущего ремонта в приложении № 5, установленная пунктом 1.2.3 постановления № 848-ПП, является базовой и для льготных категорий граждан уменьшается на соответствующий процент, установленный соответствующими законами о льготах на оплату содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирных домах или компенсируется малоимущим гражданам в виде субсидий, также установленных соответствующими законами.

В постановлениях, которые утратили силу и на которые сослались суды, было 2 ставки – льготная и базовая. Льготная – на жилую площадь, занимаемую в пределах установленных норм и базовая – сверх данной нормы, которая в 2015 г. использовалась для начислений для жилых и нежилых помещений.

Но с принятием в 2016 г. постановления № 848-ПП в приложении № 5 осталась только базовая ставка, которая применяется для всех помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме соответствующей категории, а постановления Правительства Москвы от 19 мая 2015 г. № 280-ПП и от 15 декабря 2015 г. № 889-ПП утратили силу.

По смыслу пункта 2.1 постановлений № 280-ПП, № 889-ПП, № 848-ПП льготными являются не цены, установленные в приложении № 5, а цены за содержание жилых помещений в пределах установленных норм для расчета льгот и субсидий соответствующим категориям граждан.

Все собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме вносят плату в соответствии с пунктом 1.2.3 Постановления № 848-ПП в приложении 5 с изменениями по годам, а льготы компенсируются гражданами

или выплачиваются Правительством Москвы напрямую управляющим компаниями за каждого гражданина, которому такие льготы или субсидии предназначены.

Для расчета задолженности за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме Золотову В.А.управляющая компания применила ставки, указанные в приложении 13 к постановлению №848-ПП, но согласно пункту 1.9 указанного Постановления ставки планово-нормативного расхода из приложения 13 применяются только для расчета субсидий управляющим компаниям, а не для расчета цен за содержание помещений и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в котором собственники в установленном порядке не приняли решение об установлении платы за содержание и текущий ремонт.

Поскольку собственники в установленном порядке не приняли решение об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт, а Правительство Москвы не установило отдельные тарифы для нежилых помещений в многоквартирных домах, то для всех собственников всех помещений жилых и нежилых применяются цены, указанные в приложении № 5 согласно пункту 1.2.3 постановления № 848-ПП, в редакциях постановлений Правительства Москвы № 1497-ПП, 1596-ПП, 2065-ПП и 1899-ПП.

Согласно пункту 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, согласно которым плата за содержание и текущий ремонт в многоквартирном доме должна быть одинаковой для собственников жилых и нежилых помещений

Судами не учтена правовая позиция Конституционного Суда Российской Федерации, изложенная в постановлении от 29 января 2018 №5-П, Верховного Суда Российской Федерации ( определение от 1 апреля 2016 г. № 308-ЭС16-1544), Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации ( постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 9 ноября 2010 г.).

Суды, применив нормы права, которые утратили силу, допустили существенное нарушение норм материального права, которое повлияло на исход дела и без устранения которого невозможна защита и восстановление нарушенных прав заявителя в сфере жилищного законодательства, тарифов ЖКХ, предпринимательской или иной экономической деятельности.

Приведенные заявителем в кассационной жалобе доводы заслуживают внимания, в связи с чем данную жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь пунктом 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

**ОПРЕДЕЛИЛ:**

кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Золотова Владимира Александровича на решение Арбитражного суда Новосибирской области от 5 сентября 2024 г., постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 4 декабря 2024 г. и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 9 апреля 2025 г. по делу № А45-33736/2022 передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить судебное заседание по рассмотрению указанной кассационной жалобы на 6 ноября 2025 г. на 11 часов 00 минут в помещении суда по адресу: Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Н.С. Чучунова