

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-ЭС24-10137

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А45-33736/2022

Резолютивная часть определения объявлена 2 декабря 2025 г.
Полный текст определения изготовлен 4 декабря 2025 г.

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

при ведении протокола судебного заседания в судебном заседании 2 декабря 2025 г. секретарем Кунаковым В.В.,

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

при участии индивидуального предпринимателя Золотова Владимира Александровича, его представителя Аржанникова А.П. (доверенность от 12 февраля 2024 г.), представителя государственного бюджетного учреждения города Москвы «Жилищник района Тверской» Фотеева А.В. (доверенность от 3 октября 2025 г.),

рассмотрев в открытом судебном заседании 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,

УСТАНОВИЛА:

Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Тверской» (далее – 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 о взыскании 1 364 231 руб. 65 коп. задолженности за содержание нежилых помещений и коммунальные услуги.

Золотов В.А. предъявил встречный иск, уточненный в порядке статьи 49 АПК РФ, о взыскании 2 465 027 руб. 85 коп. неосновательного обогащения и 44 140 225 руб. 15 коп. упущенной выгоды.

Арбитражный суд Новосибирской области решением от 14 августа 2023 г. иск Учреждения удовлетворил, во встречном иске Золотова В.А. отказал.

Седьмой арбитражный апелляционный суд постановлением от 29 октября 2023 г. (с учетом определения от 26 октября 2023 г. об исправлении опечатки) изменил решение, взыскал с предпринимателя в пользу Учреждения 1 313 792 руб. 78 коп. долга за период с 14 ноября 2019 г. по 31 октября 2022 г., в остальной части первоначального иска отказал, в части отказа во встречном иске решение оставил без изменения.

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 11 марта 2024 г. отменил судебные акты первой и апелляционной инстанций в части удовлетворения иска Учреждения, дело в указанной части направил на новое рассмотрение в суд первой инстанции, в остальной части оставил судебные акты без изменения, в том числе и в части отказа в удовлетворении встречного иска предпринимателя.

Определением от 11 июля 2024 г. Верховного Суда Российской Федерации предпринимателю отказано в передаче его жалобы на указанные судебные акты для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Таким образом, судебные акты в части отказа предпринимателю во встречном иске вступили в законную силу, спор в данной части следует считать завершенным.

При новом рассмотрении дела, предметом которого в соответствии с постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 11 марта 2024 г. являлись только требования Учреждения о взыскании с ответчика долга по оплате за содержание общего имущества и за коммунальные услуги (коммунальные ресурсы, поставленные в нежилые помещения ответчика), к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены акционерные общества «Московская объединенная энергетическая компания» и «Мосводоканал».

Арбитражный суд Новосибирской области решением от 5 сентября 2024 г., оставленным без изменения постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 4 декабря 2024 г. и постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 9 апреля 2025 г., взыскал с предпринимателя 342 865 руб. 53 коп. долга, в остальной части иска Учреждения отказал.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Золотов В.А., ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм

материального и процессуального права, просит пересмотреть указанные судебные акты в кассационном порядке.

Определением от 1 октября 2025 г. судьи Верховного Суда Российской Федерации Чучуновой Н.С. жалоба предпринимателя вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением председателя 2 судебного состава Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации Попова В.В. от 28 октября 2025 г. в связи с принятием постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 октября 2025 г. № 24 «О переводе судей Верховного Суда Российской Федерации из Судебной коллегии по экономическим спорам в Судебную коллегию по административным делам и в Судебную коллегию по гражданским делам» судья Чучунова Н.С. заменена на судью Грачеву И.Л.

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

В судебном заседании предприниматель и его представитель поддержали доводы жалобы, а представитель Учреждения - доводы, приведенные в отзыве на нее.

Иные лица, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей в суд не направили, что в соответствии со статьей 291¹⁰ АПК РФ не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

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 сторон, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу об отсутствии предусмотренных частью 1 статьи 291 АПК РФ оснований для отмены или изменения обжалуемых судебных актов.

Как следует из материалов дела и установлено судами, предприниматель является собственником четырех нежилых помещений площадью 180 кв.м, 10,5 кв.м, 16,5 кв.м и 21 кв.м), расположенных в многоквартирном доме (далее – МКД) по адресу: Москва, Тверская ул., д. 15, 1940 года постройки.

Управление данным домом и содержание общего имущества осуществляет Учреждение.

Собственники МКД не приняли решений по вопросу определения размера платы за содержание и ремонт общего имущества, поэтому данная

плата подлежит определению в соответствии с действовавшим в спорный период постановлением Правительства Москвы от 13 декабря 2016 г. № 848-ПП «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения» (далее – Постановление № 848-ПП).

Учреждение рассчитало предпринимателю размер платы за период с октября 2019 года по ноябрь 2022 года исходя из утвержденного приложением № 13 указанного постановления на соответствующий период размера ставки планово-нормативного расхода для дома с лифтом и мусоропроводом с применением повышающего коэффициента 1,394 (для домов до 1953 года постройки).

Согласно Постановлению № 848-ПП в редакциях, действовавших в спорный период, ставка планово-нормативного расхода на 2019 год для МКД с лифтом и мусоропроводом составляла 29,04 руб. за 1 кв.м, на 2020 год - 30,49 руб. за 1 кв.м, на 2021 год - 31,89 руб. за 1 кв.м, на 2022 год - 28,48 руб. за 1 кв.м.

Учреждение, ссылаясь на то, что предприниматель не внес плату за услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД, а также не оплатил коммунальные услуги в период с 1 октября 2019 г. по 31 октября 2022 г., оставил без удовлетворения претензию с требованием погасить долг, обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Предприниматель в возражениях против удовлетворения требований Учреждения указал, что считает расчет Учреждения неверным. По мнению ответчика, плату за содержание и ремонт общего имущества в отношении собственников нежилых помещений следует исчислять с применением льготной ставки, установленной приложением № 5 к Постановлению № 848-ПП для домов с износом 60 % и более (в 2019 году - 14,90 руб. за 1 кв.м, в 2020 году – 15,65 руб. за 1 кв.м, в 2021 году – 16,37 руб. за 1 кв.м, в 2022 году - 10,98 руб. за 1 кв.м) путем перемножения указанных льготных ставок и площади принадлежащих ему помещений и без применения коэффициента 1,394, установленного для домов, построенных до 1953 года.

При новом рассмотрении дела суды первой и апелляционной инстанций, исследовав и оценив в порядке статьи 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, руководствуясь статьями 8, 195, 196, 200, 210, 240, 290, 541 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статьями 4, 39, 153, 154, 156, 158, 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных и жилых домах, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354, Постановлением № 848-ПП, пришли к выводу о наличии оснований для взыскания с предпринимателя в пользу Учреждения 342 865 руб. 53 коп. долга по оплате услуг по содержанию и ремонту общего имущества за период с 14 ноября 2019 г. по 31 октября 2022 г.

Суды исходили из того, что ответчик - собственник нежилых помещений должен вносить плату за оказанные управляющей организацией услуги по

содержанию и ремонту общего имущества в МКД по экономически обоснованной цене, то есть на уровне ставок планово-нормативного расхода на содержание общего имущества в МКД, утвержденных для соответствующей категории домов Постановлением № 848-ПП.

Льготные цены, утвержденные приложением № 5 к указанному постановлению, применяются исключительно при расчете платы для граждан – собственников и нанимателей жилых помещений.

Отказывая в остальной части иска Учреждения, суды по ходатайству ответчика применили срок исковой давности в отношении требований, заявленных истцом за период до 14 ноября 2019 г., а также указали, что плату за поставленные в нежилые помещения ответчика коммунальные ресурсы вправе требовать ресурсоснабжающие организации в связи с переходом с 1 января 2017 г. собственниками помещений в МКД на прямые договоры с данными организациями.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Судебные акты в части отказа Учреждению в удовлетворении указанных требований не обжалованы.

Судебная коллегия считает, что настоящий спор, касающийся исчисления платы за оказанные Учреждением услуги по содержанию общего имущества собственников помещений в МКД, разрешен судами при правильном применении норм материального и процессуального права.

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором (статья 210 Гражданского кодекса).

Обязанность собственников помещений в многоквартирном доме нести бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения установлена в статье 39, части 1 статьи 158 Жилищного кодекса.

В соответствии с частью 1 статьи 153 Жилищного кодекса граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (пункт 1 части 2 статьи 154 Жилищного кодекса).

Исходя из общего принципа гражданского законодательства о несении собственником бремени содержания принадлежащего ему имущества, в соответствии с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, приведенной в постановлении от 29 января 2018 г. № 5-П, Жилищный кодекс устанавливает для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе и для собственников нежилых помещений, обязанность нести расходы на содержание принадлежащих им помещений,

участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, и взносов на капитальный ремонт. Данная обязанность возникает в силу закона независимо от факта пользования общим имуществом и не обусловлена наличием договорных отношений собственника нежилого помещения с управляющей компанией или товариществом собственников жилья. Лица данной категории наряду с собственниками жилых помещений обязаны вносить соответствующие платежи соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество. При этом на принцип равенства не влияет форма собственности (государственная, муниципальная или частная) на жилое помещение, плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в одинаковом для всех собственников жилых помещений размере.

Согласно части 1 статьи 156 Жилищного кодекса плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Положениями части 3 статьи 156 и части 4 статьи 158 Жилищного кодекса предусмотрено: если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

Правительство Москвы Постановлением № 848-ПП (действовавшим в спорный период) установило цены, ставки и тарифы на жилищно-коммунальные услуги для населения, определило механизм их применения, в том числе для граждан – собственников помещений в МКД, которые не приняли решение о выборе способа управления домом, или на общем собрании собственников не было принято решение о размере платы за содержание общего имущества в МКД (пункт 1.2.3 Постановления № 848-ПП, приложение № 5 к данному постановлению).

Согласно приложению № 5 к Постановлению № 848-ПП цены, определенные для граждан - собственников жилых помещений в МКД, дифференцируются в зависимости от конструктивных особенностей, благоустройства, степени износа МКД, этажа, на котором находится жилое помещение.

При этом в соответствии с пунктом 2.1 указанного постановления цены за содержание жилых помещений (квартир), установленные в приложении № 5, являются льготными, в том числе цены за содержание помещений в жилых домах с износом 60 % и более.

Следовательно, данные льготные цены установлены Правительством Москвы на уровне ниже средних по городу экономически обоснованных расходов на содержание общего имущества в МКД, то есть ниже уровня расходов, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в МКД.

Экономически-обоснованные ставки планово-нормативного расхода на содержание установлены в приложении № 13 к Постановлению № 848-ПП.

Правительство Москвы, предоставляя гражданам возможность платить за содержание жилых помещений по льготным ценам, указанным в приложении № 5 к Постановлению № 848-ПП, то есть не обеспечивающим содержание общего имущества в полном объеме, определило обязательство публичного образования возместить за счет средств бюджета города Москвы разницу между фактически состоявшимися экономически обоснованными расходами управляющей компании на содержание жилого помещения и ее доходами от начисления платежей по льготным ценам (второй абзац пункта 2.1 Постановления № 848-ПП).

Такая разница является убытками управляющей организации, вызванными применением по отношению к собственникам жилых помещений льготного тарифа, и возмещается управляющей компании путем предоставления субсидии, расчет которой производится 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» (далее – Постановление № 299-ПП), а также в соответствии с приложением № 13 к Постановлению № 848-ПП.

Таким образом, льготные цены применяются с учетом правового механизма субсидирования разницы между такими ценами и экономически обоснованными расходами на содержание жилого фонда.

При этом Постановлениями № 299-ПП и 848-ПП не предусмотрено предоставление субсидий управляющим организациям за применение льготного тарифа по отношению к юридическим лицам или предпринимателям – собственникам нежилых помещений, поскольку в данном случае льготный тариф является формой социальной поддержки, предоставляемой городом Москвой гражданам - нанимателям либо собственникам жилых помещений.

Необоснованное применение льготного тарифа (то есть не соответствующего экономически обоснованным расходам управляющих компаний на содержание общего имущества) для собственников нежилых помещений при расчете платы за содержание общего имущества повлечет возникновение у Учреждения некомпенсируемых убытков и оно не сможет обеспечить надлежащее качество обслуживания МКД и оказать равные услуги всем собственникам помещений в МКД в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

Вместе с этим наличие для отдельных категорий потребителей льготного тарифа (в качестве преференций для граждан Москвы) не свидетельствует о нарушении принципа равенства при определении платы за содержание общего имущества МКД, экономически обоснованный размер которой для собственников всех форм собственности (государственная, муниципальная или частная) в МКД является единым, поскольку разница между экономически обоснованным тарифом и льготным тарифом для отдельных категорий потребителей компенсируется Учреждению за счет бюджета города Москвы.

В пункте 2 приложения № 13 Постановления № 848-ПП и пунктах 3.7 и 3.7(1) Методики расчета ставок планово-нормативного расхода для расчета субсидий из бюджета города Москвы юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирными домами, в целях возмещения недополученных доходов в связи с применением государственных регулируемых цен при оказании услуг и (или) выполнении работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденной распоряжением Правительства Москвы от 16 марта 2010 г. № 460-РП, установлено, что для расчета размера субсидий лицам, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирными домами, в целях возмещения недополученных доходов в связи с применением государственных регулируемых цен при оказании услуг и (или) выполнении работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах, имеющих особо сложное (нетиповое) инженерное оборудование и (или) индивидуально-экспериментальное проектное решение, включенных в установленном порядке в адресный перечень, утвержденный распоряжением Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, а также в многоквартирных домах до 1953 года постройки (включительно), не включенных в указанный адресный перечень, к указанным ставкам планово-нормативного расхода применяются повышающие коэффициенты: - для домов до 1953 года постройки (включительно) - 1,394.

Необходимость применения такого коэффициента обусловлена тем, что расходы на содержание и текущий ремонт дома указанной категории выше расходов на содержание среднестатистического (типового) дома.

Соответственно при расчете размера субсидии, предоставляемой Учреждению в связи с применением государственных регулируемых цен на оказание услуг, оплачиваемых гражданами - нанимателями либо собственниками жилых помещений по льготному тарифу, ставка планово-нормативного расхода увеличивается на указанный коэффициент.

Таким образом, суды пришли к обоснованному выводу о том, что Учреждение правильно рассчитало плату за услуги по содержанию общего имущества для ответчика как собственника нежилых помещений в МКД по экономически обоснованной цене, то есть, на уровне ставок планово-нормативного расхода, утвержденных для соответствующей категории дома, с применением поправочного коэффициента.

Принимая во внимание изложенное, судебная коллегия полагает, что суды трех инстанций, правильно применив нормы материального и процессуального права, пришли к обоснованному выводу о наличии у предпринимателя испрашиваемого Учреждением долга по оплате оказанных истцом услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД.

Поскольку доводы, приведенные предпринимателем в кассационной жалобе основаны на неправильном толковании норм материального и процессуального права, Судебная коллегия не находит предусмотренных статьей 291¹¹ АПК РФ оснований для удовлетворения кассационной жалобы и отмены обжалуемых судебных актов.

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

ОПРЕДЕЛИЛА:

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 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Председательствующий

В.В. Попов

Судьи

Е.Е. Борисова

И.Л. Грачева