

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 309-ЭС25-9580

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А76-6413/2024

Резолютивная часть определения объявлена 22 декабря 2025 г.
Полный текст определения изготовлен 24 декабря 2025 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Шилохвоста О.Ю.,
судей Букиной И.А., Самуйлова С.В., –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Центр» на решение Арбитражного суда Челябинской области от 8 октября 2024 г. по делу № А76-6413/2024, постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24 января 2025 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 19 июня 2025 г.

В заседании принял участие представитель Комитета по управлению имуществом Администрации Кыштымского городского округа – Гаврилова А.О. (по доверенности от 19 декабря 2025 г. № 2468).

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Шилохвоста О.Ю., а также объяснения представителя ответчика, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

общество с ограниченной ответственностью «Центр» (далее – общество «Центр») обратилось в арбитражный суд с иском к муниципальному образованию «Кыштымский городской округ Челябинской области» в лице Комитета по управлению имуществом Администрации Кыштымского

городского округа (далее – муниципальное образование), о взыскании 78 203 руб. 33 коп. задолженности, 34 270 руб. 81 коп. пени за период с 11 февраля 2019 г. по 4 декабря 2023 г., пени за период с 5 декабря 2023 г. по день фактического исполнения обязательства.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена Соловьянчик (Сенцова) Анастасия Евгеньевна (далее – третье лицо, Соловьянчик А.Е.).

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 8 октября 2024 г., оставленным без изменения постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24 января 2025 г. и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 19 июня 2025 г., в иске отказано.

Общество «Центр» 18 августа 2025 г. обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит решение от 8 октября 2024 г., постановление от 24 января 2025 г. и постановление от 19 июня 2025 г. отменить, ссылаясь на существенные нарушения судами норм материального права, повлиявшие на исход дела, и принять новый судебный акт об удовлетворении иска.

В кассационной жалобе общество «Центр», ссылаясь на часть 1 статьи 157² Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), предусматривающей заключение ресурсоснабжающей организацией с каждым собственником помещения в многоквартирном доме договоров о предоставлении коммунальных услуг, настаивает на том, что это правило не распространяется на нанимателей жилых помещений специализированного жилого фонда, в том числе жилых помещений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. Ссылаясь на часть 3 статьи 100 ЖК РФ, согласно которой договором найма специализированного жилого помещения определяются предмет договора, права и обязанности сторон по пользованию специализированным жилым помещением, заявитель также указывает, что в договоре, заключенном ответчиком с третьим лицом, обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возложена на нанимателя.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 25 ноября 2025 г. (судья Шилов О.Ю.) кассационная жалоба общества «Центр» с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Представитель муниципального образования в судебном заседании возражал против доводов кассационной жалобы, обжалуемые судебные акты просил оставить без изменения как законные и обоснованные.

Общество «Центр», Соловьянчик А.Е., надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы, явку своих представителей в судебное заседание не обеспечило, что в силу части 2 статьи 291¹⁰ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не препятствует рассмотрению кассационной жалобы.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе и в выступлениях представителя муниципального образования, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что решение от 8 октября 2024 г., постановление от 24 января 2025 г. и постановление от 19 июня 2025 г. подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение по следующим основаниям.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, общество «Центр» является теплоснабжающей организацией, осуществляющей поставку тепловой энергии населению поселка Тайгинка Кыштымского городского округа Челябинской области.

Муниципальному образованию на праве собственности принадлежит квартира общей площадью 30,9 кв. м., расположенная в поселке Тайгинка Кыштымского городского округа (далее – жилое помещение).

Администрация муниципального образования (наймодатель) и Соловьянчик А.Е. (наниматель) заключили 6 октября 2014 г. договор найма жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей № 2-с, согласно которому наймодатель передал нанимателю за плату во владение и пользование жилое помещение на срок с 6 октября 2014 г. по 6 октября 2019 г. для временного проживания в нем. По условиям договора наниматель обязался с момента заключения договора своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (подпункт 6 пункта 8). Наймодатель обязался обеспечивать предоставление нанимателю коммунальных услуг (подпункт 7 пункта 15) и получил право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (подпункт 1 пункта 14).

7 октября 2019 г. администрация муниципального образования заключила с Соловьянчик А.Е. аналогичный по содержанию договор найма жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей № 6-с, согласно которому жилое помещение передано за плату во владение и пользование нанимателя на срок с 7 октября 2019 г. по 6 октября 2024 г.

В 2018-2023 гг. общество «Центр» поставило в жилое помещение тепловую энергию в объеме, определенном исходя из общей площади помещения и норматива потребления коммунальной услуги по отоплению.

Общество «Центр» 5 декабря 2023 г. обратилось к муниципальному образованию с претензией, потребовав оплатить образовавшуюся задолженность и пени, неисполнение которой послужило основанием для обращения общества «Центр» 26 февраля 2024 г. в арбитражный суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении иска, суды руководствовались статьями 8, 11, 12, 210, 307, 309, 438, 539, 541, 544, 548, 678 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 30, 67, 100, 152, 153, 154, 155, 156 ЖК РФ, статьями 15, 15¹ Федерального закона от 27 июля 2010 г. № 190-ФЗ «О теплоснабжении», Правилами государственного регулирования и применения

тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 26 февраля 2004 г. № 109, и, исследовав и оценив представленные по делу доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пришли к выводу об отсутствии у муниципального образования обязанности по оплате тепловой энергии, поставленной в жилое помещение, ввиду того, что наниматели по договору социального найма обязаны вносить плату за коммунальные услуги управляющей организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, в котором находится это помещение.

Между тем, судами нижестоящих инстанций не учтено следующее.

При разрешении настоящего спора ключевым является вопрос о том, кому из участников жилищных правоотношений – наймодателю или управляющей организации – должен вносить плату за коммунальные услуги наниматель жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, относящегося к жилым помещениям специализированного жилого фонда.

Особенностью действующего жилищного законодательства в части регулирования прав и обязанностей сторон по договору найма жилого помещения является детальное определение правового положения наймодателя и нанимателя по договору социального найма, тогда как правовое положение указанных лиц применительно к договорам найма жилых помещений, относящихся к жилищному фонду социального использования и специализированному жилищному фонду, определяется путем распространения на этих лиц тех или иных прав и обязанностей участников договора социального найма.

Объектом теплоснабжения в настоящем споре является жилое помещение для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, относящееся к жилым помещениям специализированного жилого фонда (пункт 8 части 1 статьи 92 ЖК РФ).

Согласно части 5 статьи 100 ЖК РФ к пользованию специализированными жилыми помещениями по договорам найма таких жилых помещений применяются правила, предусмотренные статьей 65, частями 3 и 4 статьи 67 и статьей 69 названного Кодекса. Указанный перечень является исчерпывающим и, следовательно, для определения правового статуса нанимателя по договору найма специализированного жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, необходимо обратиться к содержанию перечисленных норм ЖК РФ. С этой точки зрения обращение суда округа к анализу части 5 статьи 100 ЖК РФ в целях проверки законности судебных актов нижестоящих инстанций об отказе во взыскании долга с наймодателя является обоснованным.

Между тем, статья 65 ЖК РФ посвящена правам и обязанностям наймодателя жилого помещения по договору социального найма и не содержит каких-либо указаний, касающихся нанимателей жилого помещения. В свою очередь, статья 69 ЖК РФ посвящена правам и обязанностям членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, и устанавливает лишь, что указанные лица имеют равные с нанимателем права и обязанности, не упоминая при этом никаких прав или обязанностей собственно нанимателя.

Наконец, пункт 5 части 3 статьи 67 ЖК РФ прямо обязывает нанимателя жилого помещения по договору социального найма своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Часть 4 статьи 67 ЖК устанавливает, что помимо указанных в части 3 названной статьи обязанностей наниматель жилого помещения по договору социального найма несет иные обязанности, которые предусмотрены Жилищным кодексом, другими федеральными законами и договором социального найма. Последняя норма, учитывая часть 5 статьи 100 ЖК РФ, означает, что иные обязанности нанимателей по договору найма специализированных жилых помещений должны быть прямо предусмотрены законом или заключаемым ими договором. При этом в силу части 8 статьи 100 ЖК типовые договоры найма специализированных жилых помещений утверждаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Из систематического анализа приведенных законоположений следует, что наймодатель по договору найма специализированного жилого помещения обязан своевременно вносить плату за коммунальные услуги, однако получатель этой платы либо лицо, уполномоченное на ее истребование, нормами, к которым отсылает часть 5 статьи 100 ЖК РФ, не определены.

Напротив, примененная судом округа часть 4 статьи 155 ЖК РФ, обязывающая нанимателей жилых помещений по договору социального найма в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, вносить плату за коммунальные услуги этой управляющей организации, в числе норм, определяющих обязанности нанимателей по договорам найма специализированных жилых помещений, в части 5 статьи 100 ЖК РФ не упоминается. Ссылку суда округа на часть 4 статьи 155 ЖК РФ в обоснование законности обжалуемых судебных актов Судебная коллегия считает ошибочной.

Для установления лица, уполномоченного на получение платы за коммунальные услуги от нанимателя по договору найма жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, Судебная коллегия считает необходимым обратиться к типовой форме названного договора (далее – Типовой договор), утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 июня 2013 г. № 548.

Согласно части 3 статьи 100 ЖК РФ в договоре найма специализированного жилого помещения, к которым относится и договор найма жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, определяются предмет договора, права и обязанности сторон по пользованию специализированным жилым помещением.

Согласно условиям Типового договора наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (обязательные платежи). Обязанность вносить обязательные платежи возникает у нанимателя с момента заключения договора, а несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги влечет взимание пеней в размере и порядке, которые предусмотрены статьей 155 ЖК РФ (подпункт 6 пункта 8). При этом наймодатель обязан обеспечивать предоставление нанимателю коммунальных услуг (подпункт 7 пункта 15) и имеет право требовать своевременного внесения нанимателем платы за коммунальные услуги (подпункт 1 пункта 14), а при невнесении нанимателем платы за коммунальные услуги в течение более одного года и отсутствии соглашения по погашению образовавшейся задолженности – требовать расторжения договора найма в судебном порядке (подпункт 1 пункта 17).

Приведенные положения Типового договора означают, что наниматель обязан оплачивать коммунальные услуги наймодателю, который, в свою очередь, уполномочен требовать своевременного внесения этой платы и инициировать расторжение договора при нарушении нанимателем этой обязанности. Судебная коллегия считает, что указанные условия Типового договора не могут быть истолкованы как обязывающие наймодателя вносить плату за коммунальные услуги в адрес иного, не поименованного в договоре лица, и уполномочивающие наймодателя, действуя в интересах не названного лица, требовать от нанимателя оплаты и возбуждать в интересах этого же лица процесс о расторжении договора судом.

Следовательно, именно на наймодателе, имеющем в силу договора найма жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, право требовать оплаты коммунальных услуг от нанимателя соответствующего помещения, лежит обязанность по оплате ресурса, поставленного энергоснабжающей организацией в это помещение.

Поскольку судами первой и апелляционной инстанции было допущено существенное нарушение жилищного законодательства, а судом округа эти нарушения не были исправлены, обжалуемые судебные акты подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в целях проверки расчета долга, определения суммы пени, подлежащей взысканию с ответчика.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 184, 291.13 – 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Арбитражного суда Челябинской области от 8 октября 2024 г. по делу № А76-6413/2024, постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24 января 2025 г. и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 19 июня 2025 г. по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Челябинской области.

Председательствующий судья

О.Ю. Шилохвост

Судья

И.А. Букина

Судья

С.В. Самуйлов