

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС25-8944

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-85703/2024

Резолютивная часть определения объявлена 10 февраля 2026 г.
Полный текст определения изготовлен 24 февраля 2026 г.

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

при участии представителей общества с ограниченной ответственностью «Этна» Гармашевой Ю.В. (доверенность от 15 мая 2025 г.) и генерального директора Лазарева А.К., общества с ограниченной ответственностью «Управляющая эксплуатационная компания «Европейская долина-2» Вихоря Д.А. (протокол собрания кредиторов от 29 ноября 2024 г.) и Грицко В.С. (доверенность от 9 февраля 2026 г.),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Этна» на постановление Арбитражного суда Московского округа от 6 июня 2025 г. по делу № А40-85703/2024,

УСТАНОВИЛА:

Общество с ограниченной ответственностью «Этна» (далее – общество «Этна») обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая эксплуатационная компания «Европейская долина-2» (далее – общество «УЭК «ЕД-2») о взыскании 602 896 руб. 98 коп. задолженности за содержание инфраструктуры имущества общего пользования коттеджного поселка, образовавшейся за период с 1 мая 2022 г. по 30 июня 2023 г., и 162 423 руб. 76 коп. неустойки, начисленной за

ненадлежащее исполнение обязательства в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) за период с 13 июня 2022 г. по 9 апреля 2024 г. по дату фактического исполнения обязательства.

Дело рассмотрено в порядке упрощенного производства.

Арбитражный суд города Москвы решением от 6 сентября 2024 г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 28 декабря 2025 г., удовлетворил иск.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 6 июня 2025 г. отменил судебные акты судов первой и апелляционной инстанций и отказал в иске.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, истец, ссылаясь на нарушение Арбитражным судом Московского округа норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке постановление суда округа.

Определением от 24 декабря 2025 г. судьи Верховного Суда Российской Федерации жалоба общества «Этна» вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу общество «УЭК «ЕД-2», считая обжалуемый судебный акт законным и обоснованным, просит оставить его без изменения, а кассационную жалобу - без удовлетворения.

Общество «Этна» представило возражения на отзыв.

В судебном заседании Судебной коллегии представители общества «УЭК «ЕД-2» заявили ходатайство об оставлении кассационной жалобы без рассмотрения, мотивированное тем, что поданная в электронном виде представителем общества «Этна» кассационная жалоба подписана простой электронной подписью.

Судебная коллегия отказала в удовлетворении ходатайства общества «УЭК «ЕД-2» исходя из следующего.

Согласно пункту 1.3 Порядка подачи в арбитражные суды Российской Федерации документов в электронном виде, в том числе в форме электронного документа, утвержденного приказом Судебного департамента при Верховном Суде Российской Федерации от 28 декабря 2016 г. № 252 (далее – Порядок № 252), документы в электронном виде могут направляться в арбитражный суд в форме электронного документа (то есть документа, изначально созданного в электронной форме без предварительного документирования на бумажном носителе) или в форме электронного образа документа (то есть созданного с помощью средств сканирования).

При этом в соответствии с пунктом 2.2.5 Порядка № 252 направляемые в арбитражный суд электронные образы документов заверяются простой электронной подписью или усиленной квалифицированной электронной подписью. В свою очередь, электронные документы подлежат подписанию исключительно усиленной квалифицированной электронной подписью (пункт 2.3.5 Порядка № 252).

Уполномоченный представитель общества «Этна» направил в Верховный Суд Российской Федерации кассационную жалобу в виде электронного образа документа, в связи с чем заверение жалобы усиленной квалифицированной электронной подписью не является обязательным.

В судебном заседании представители общества «Этна» поддержали доводы жалобы, а представители общества «УЭК «ЕД-2» - доводы, приведенные в отзыве на жалобу.

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 обжалуемого судебного акта.

Как следует из материалов дела и установлено судами, в коттеджном поселке, расположенном по адресу: Москва, Троицкий административный округ, поселение Щаповское, вблизи дер. Шаганино, территория дачного некоммерческого партнерства «Европейская долина-2» (далее – Партнерство), собственники земельных участков реализовали управление поселком путем участия в Партнерстве.

На внеочередном общем собрании участников Партнерства собственники приняли решение, оформленное протоколом от 17 марта 2022 г. № 1/22, в соответствии с которым дачное некоммерческое партнерство «Европейская долина-2» было преобразовано в садоводческое некоммерческое товарищество «Европейская Долина-2» (далее – Товарищество), избрано новое лицо, имеющее право действовать от имени Товарищества без доверенности.

Деятельность по предоставлению эксплуатационных и коммунальных услуг гражданам – собственникам земельных участков на территории коттеджного поселка до 1 мая 2022 г. осуществляло общество с ограниченной ответственностью «Эксплуатационная компания «Европейская долина-2».

На заседании правления Товарищества 10 апреля 2022 г. приняты решения о передаче функций по содержанию и текущему ремонту общего имущества специализированной организации – обществу «Этна», заключении с данным обществом договора на оказание услуг по обслуживанию имущества Товарищества, о прекращении договора с предыдущей управляющей компанией.

На основании указанного протокола Товарищество и общество «Этна» 20 апреля 2022 г. заключили договор по управлению и содержанию имущества общего пользования.

Товарищество письмом от 27 апреля 2022 г. уведомило прежнюю управляющую компанию о расторжении договоров по обслуживанию территории Товарищества и предоставлению коммунальных услуг в связи с неисполнением данным лицом принятых на себя обязательств.

В дальнейшем 24 июня 2022 г. Товарищество и общество «Этна» заключили соглашение об управлении коттеджным поселком (новая редакция договора управления).

В рамках указанных договора и соглашения Товарищество поручило обществу «Этна» заключить от своего имени, но в интересах Товарищества договоры: поставки коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями и с иными подрядными организациями в целях содержания имущества общего пользования и управления поселком.

На основании договора от 20 апреля 2022 г. и соглашения от 24 июня 2022 г. общество «Этна» в период с 1 мая 2022 г. по 30 июня 2023 г. являлось управляющей организацией коттеджного поселка.

Общество «Этна» обратилось в арбитражный суд с настоящим иском, ссылаясь на следующее.

Общество «УЭК «ЕД-2» является собственником земельных участков с кадастровыми номерами 50:27:0020229:1343, 50:27:0020229:1355, 50:27:0020229:1357, 50:27:0020229:1361, 50:27:0020229:1377, 50:27:0020229:1379, 50:27:0020229:1391, 50:27:0020229:1393, расположенных в границах территории Товарищества, и обязано нести расходы на содержание и обслуживание общего имущества Товарищества.

Услуги по содержанию общего имущества Товарищества в спорный период оказал истец, поэтому он вправе требовать оплаты понесенных расходов от собственников участков, в том числе от ответчика.

Между тем общество «УЭК «ЕД-2» оказанные истцом услуги не оплатило.

Суды первой и апелляционной инстанций, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, руководствуясь статьями 199, 209, 210, 309, 310, 330, 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьями 153, 155 ЖК РФ, статьями 5, 18 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ), пришли к выводу о наличии оснований для удовлетворения требований общества «Этна».

Суды исходили из следующего: по смыслу статей 199, 209, 210, 1102 ГК РФ, разъяснений, приведенных в Обзоре судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями граждан, за 2010 - 2013 года, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской

Федерации 2 июля 2014 г., отсутствие договора между собственником земельного участка и садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением о порядке пользования объектами инфраструктуры, равно как и неиспользование земельного участка, не освобождает собственника от внесения платы за содержание имущества общего пользования некоммерческого объединения.

К компетенции правления Товарищества относится принятие решений о заключении договоров с организациями, осуществляющими снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение, благоустройство и охрану территории Товарищества, обеспечение пожарной безопасности и иную деятельность, направленную на достижение целей по содержанию общего имущества Товарищества, а также принятие решений о заключении договоров с оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (статья 18 Закона № 217-ФЗ).

Правление Товарищества 10 апреля 2022 г. приняло решение о заключении договора управления коттеджным поселком с обществом «Этна» (протокол от 10 апреля 2022 г. № 2).

На основании указанного протокола Товарищество и общество «Этна» 20 апреля 2022 г. заключили договор управления имуществом общего пользования, а 24 июня 2022 г. - соглашение об управлении коттеджным поселком (новая редакция договора управления), в соответствии с которыми истцу поручено осуществлять весь комплекс услуг по управлению и содержанию общего имущества и инфраструктуры поселка. В связи с увеличением количества членов Товарищества собственники земельных участков на общем собрании членов Товарищества 19 ноября 2022 г. повторно утвердили редакцию соглашения об управлении, заключенного с обществом «Этна».

С учетом положений части 4 статьи 5 Закона № 217-ФЗ обоснование размера платы по услуге содержание имущества общего пользования содержится в финансово-экономическом обосновании размера ежемесячных членских взносов и платы собственников земельных участков, осуществляющих ведение садоводства или огородничества на земельных участках, расположенных в границах территории Товарищества, без участия в Товариществе (к проекту приходно-расходной сметы Товарищества на 2022-2023 финансовый год). Размер платы (членского взноса) определен в зависимости от площади, использования (не использования) участков, с постройками (без построек), подключения (не подключения) к коммуникациям и утвержден на общем собрании членов Товарищества протоколом от 24 июля 2022 г. № 5/22.

В материалы дела истец представил доказательства того, что в период с 1 мая 2022 г. по 30 июня 2023 г. в соответствии с заключенным с ним договором об управлении он осуществлял услуги по управлению, содержанию общего имущества на территории коттеджного поселка, заключил договоры на поставку коммунальных услуг и оплачивал данные услуги.

В соответствии со статьей 210 ГК РФ собственник должен нести бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором, а в силу статей 779, 781 ГК РФ, статьи 153 ЖК РФ потребитель услуг, оказанных управляющей компанией по содержанию общего имущества, обязан оплатить данные расходы.

Ответчик – собственник земельных участков в границах Товарищества плату за содержание общего имущества Товарищества не вносил, затраты истца, как лица, оказавшего в спорный период данные услуги, не оплатил, доказательств того, что услуги по содержанию общего имущества оказывало в спорный период иное лицо, не представил.

Таким образом, требования общества «Этна» о взыскании с общества «УЭК «ЕД-2» 602 896 руб. 98 коп. задолженности за содержание общего имущества коттеджного поселка и 162 423 руб. 76 коп. неустойки, начисленной по правилам статьи 155 ЖК РФ, являются правомерными и подлежат удовлетворению.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 6 июня 2025 г. отменил судебные акты судов первой и апелляционной инстанций и отказал обществу «Этна» в иске, указав на следующие обстоятельства.

Вступившим в законную силу решением Троицкого районного суда от 29 августа 2022 г. по гражданскому делу № 2-1859/2022 признано недействительным в силу ничтожности решение внеочередного общего собрания участников Товарищества от 17 марта 2022 г., оформленное протоколом от 17 марта 2022 г. № 1/22, которым избрано новое лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени Товарищества; признана несостоявшейся реорганизация Партнерства в Товарищество; признано недействительным и отменено решение Межрегиональной инспекции федеральной налоговой службы России № 46 по г. Москве от 28 марта 2022 г., на основании которого внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц (далее - ЕГРЮЛ) о государственной регистрации Товарищества.

В связи с указанными обстоятельствами договор управления коттеджным поселком от 20 апреля 2022 г. и соглашение об управлении коттеджным поселком от 24 июня 2022 г. заключены неуполномоченным лицом и являются недействительными. Следовательно, общество «Этна», как ненадлежащая управляющая компания, не вправе требовать взыскания задолженности за содержание общего имущества коттеджного поселка с собственников земельных участков, расположенных на территории поселка.

Суд округа также указал, что вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 16 октября 2024 г. по делу № А40-42292/2024 отказано в удовлетворении аналогичного иска общества «Этна» о взыскании с общества «УЭК «ЕД-2» задолженности по оплате услуг по содержанию общего имущества коттеджного поселка в отношении иных земельных участков, принадлежащих ответчику, поскольку установлен факт

неоказания обществом «Этна» в спорный период услуг по содержанию имущества общего пользования Товарищества.

Между тем суд округа, отказывая в удовлетворении иска общества «Этна», не учел следующее.

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором (статья 210 ГК РФ), а собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме (часть 1 статьи 39 ЖК РФ). В этой связи частью 1 статьи 158 ЖК РФ установлено, что собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также 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 жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

Указанное правило подлежит применению по аналогии закона (пункт 1 статьи 6 ГК РФ) и к отношениям, складывающимся между собственниками земельных участков и жилых домов в коттеджных поселках, которые несут обязанность по участию в разумных и обоснованных расходах на содержание общего имущества коттеджного поселка, поскольку они имеют возможность пользоваться данным имуществом и, будучи заинтересованными в максимально комфортных условиях проживания, нуждаются в поддержании его в надлежащем санитарном и техническом состоянии (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 28 декабря 2021 г. № 55-П).

В связи с тем, что собственники земельных участков и жилых домов в коттеджных поселках несут бремя содержания принадлежащего им общего имущества, они независимо от наличия договора с управляющей организацией обязаны вносить в ее пользу экономически обоснованную плату за оказываемые такой организацией услуги по управлению.

Аналогичный правовой подход изложен и в пункте 2.7 Обзора судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями, за 2010 - 2013 г., утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 2 июля 2014 г. В данном пункте указано, что расходы, понесенные некоммерческим объединением на содержание инфраструктуры и другого общего имущества садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения при отсутствии договора с гражданами, ведущими садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке и пользующимися указанным имуществом, являются неосновательным обогащением этих граждан.

Из приведенных норм права и разъяснений Верховного Суда Российской Федерации следует, что лицо, фактически оказывавшее услуги по содержанию общего имущества и инфраструктуры в пределах садоводческого, огороднического, дачного некоммерческого объединения или коттеджного поселка, имеет право требовать экономически обоснованной оплаты данных

услуг от собственников независимо от наличия заключенного между ними договора.

При этом управляющая организация, предъявляя требование о взыскании платы, должна представить доказательства оказания услуг по содержанию и управлению общим имуществом коттеджного поселка, а также доказательства того, что взыскиваемая плата за оказанные услуги экономически обоснована и разумна, а сами услуги являются объективно необходимыми для надлежащего содержания общего имущества поселка или предназначены для удовлетворения общей потребности жителей поселка в комфортных условиях проживания.

Следовательно, вывод суда округа о том, что признание недействительными договора и соглашения об управлении коттеджным поселком является основанием для отказа в удовлетворении заявленных обществом «Этна» требований, сделан без учета приведенных норм гражданского и жилищного законодательства, а также правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации и Верховного Суда Российской Федерации.

Кроме того, не может быть признан правомерным и вывод суда округа о том, что спорные договор и соглашение по содержанию общего имущества коттеджного поселка являются недействительными сделками.

По смыслу пункта 1 статьи 174, пункта 1 статьи 183 ГК РФ, если основание возникновения у представителя полномочий (выданная представителю доверенность или решение собрания, которым избран директор юридического лица) является недействительным, то такой представитель является неуполномоченным лицом, а заключенная им от имени представляемого сделка в соответствии с пунктом 1 статьи 183 ГК РФ считается заключенной от его имени и в его интересах.

При этом сделка, совершенная неуполномоченным лицом, считается заключенной в отношении представляемого, если представляемый впоследствии одобрит данную сделку (пункт 1 статьи 183 ГК РФ) или при наличии совокупности следующих условий: обстановка, в которой действует неуполномоченное лицо, создает видимость наличия у него полномочий; данная обстановка возникла в силу обстоятельств, находящихся в сфере контроля представляемого; контрагент является добросовестным, то есть не знает и не должен знать об отсутствии полномочий у неуполномоченного лица (абзац 2 пункта 1 статьи 182 ГК РФ).

Соответственно, признание ничтожным решения собрания участников Товарищества от 17 марта 2022 г., которым избран новый состав органов управления Товарищества, не влечет недействительность заключенных этими органами сделок, но может свидетельствовать о том, что указанные сделки являются заключенными от имени и в интересах неуполномоченных лиц.

Однако, если создание видимости полномочий у неуполномоченных лиц обусловлено конфликтом между членами Товарищества и органами его управления, то риск заключения сделки с данными лицами не может быть возложен на участников оборота, добросовестно полагававшихся на сведения

ЕГРЮЛ, а также на иные документы, представленные в подтверждение наличия соответствующих полномочий.

Вывод суда округа о том, что факт неоказания обществом «Этна» в спорный период услуг по содержанию имущества общего пользования Товарищества является преюдициально установленным решением Арбитражного суда города Москвы от 16 октября 2024 г. по делу № А40-42292/2024, также является ошибочным, поскольку сделан при неправильном применении положений статьи 69 АПК РФ.

В силу части 2 статьи 69 АПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

По смыслу указанной нормы не могут считаться преюдициально установленными те фактические обстоятельства дела, которые в действительности не устанавливались судами.

Вместе с тем из судебных актов по делу № А40-42292/2024 следует, что в рамках этого дела суды не исследовали факт реальности оказания истцом спорных услуг, а, отказывая в удовлетворении заявленных требований, исходили только из ничтожности решения внеочередного общего собрания участников Товарищества от 17 марта 2022 г. и недействительности договора и соглашения об управлении коттеджным поселком.

При этом суд округа не учел, что при рассмотрении судами общей юрисдикции и арбитражными судами иных дел с участием общества «Этна» и других собственников земельных участков в коттеджном поселке, установлен факт оказания именно обществом «Этна» в спорный период услуг по содержанию общего имущества Товарищества (в том числе, в делах № 2-856/2024, 2-432/2024, А40-54488/2024).

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что суд округа, отказывая в удовлетворении требований общества «Этна», неправильно применил нормы материального и процессуального права, поэтому обжалуемый судебный акт подлежит отмене.

Вместе с тем судебные акты судов первой и апелляционной инстанций также не могут быть оставлены в силе, поскольку суды надлежащим образом не исследовали обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, а именно: не установили перечень и объем оказанных обществом «Этна» услуг, их объективную необходимость для надлежащего содержания общего имущества поселка или их направленность на удовлетворение общей потребности жителей поселка в комфортных условиях проживания, а также экономическую обоснованность и разумность установленного ежемесячного членского взноса.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что принятые по делу судебные акты подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное; исследовать доказательства, представленные лицами, участвующими в деле, в

обоснование их доводов и возражений; в том числе, установить размер платы, на которую вправе претендовать общество «Этна», на основании установленных обстоятельств 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 6 сентября 2024 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 28 декабря 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 6 июня 2025 г. по делу № А40-85703/2024 – отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Е.Е. Борисова

Р.А. Хатыпова