

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 309-ЭС26-372

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

5 июня 2026 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Афанасьева Юрия Васильевича на решение Арбитражного суда Челябинской области от 17 февраля 2025 г., постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30 мая 2025 г. и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 20 ноября 2025 г. по делу № А76-31421/2023,

у с т а н о в и л:

Товарищество собственников недвижимости «Надежность, гарантия, сервис» (далее – товарищество) обратилось в суд с иском к индивидуальному предпринимателю Афанасьеву Юрию Васильевичу о взыскании 775 911 руб. 37 коп. неосновательного обогащения за оказанные услуги и работы по содержанию многоквартирного дома в период с 2020 по 2022 годы, 88 124 руб. 64 коп. неустойки с продолжением ее начисления по день фактической оплаты задолженности (с учетом уточнений иска в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, далее – АПК РФ)

Арбитражный суд Челябинской области решением от 17 февраля 2025 г., оставленным без изменения постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30 мая 2025 г. и постановлением Арбитражного суд Уральского округа от 20 ноября 2025 г., иск удовлетворил.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Афанасьев Ю.В., ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке указанные судебные акты.

Дело 12 марта 2026 г. истребовано из Арбитражного суда Челябинской области.

По смыслу части 1 статьи 291¹, части 7 статьи 291⁶, статьи 291¹¹ 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 и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив материалы дела и приведенные в жалобе доводы, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что имеются основания для передачи кассационной жалобы Афанасьева Ю.В. вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Афанасьев Ю.В. является собственником нежилого помещения № 3 общей площадью 289,9 кв.м, расположенного в многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, пр. Свердловский, д. 21.

Товарищество является управляющей организацией в данном многоквартирном доме.

На общих собраниях членов товарищества, состоявшихся 28 февраля 2020 г. (протокол № 1/20/ТСН), 30 июня 2021 г. (протокол № 1/21/ТСН) и 27 июня 2022 г. (протокол № 1/22/ТСН) приняты решения, которыми, в том числе утверждены размеры платежей и взносов для каждого собственника помещений в многоквартирном доме за оказываемые услуги по управлению: на 2020 г. - 98 руб. 33 коп. за 1 кв.м, на 2021 г. - 52 руб. 98 коп. за 1 кв.м и на 2022 г. - 45 руб. 40 коп. за 1 кв.м.

Данные решения собраний членов товарищества признаны недействительными вступившими в законную силу решениями Курчатовского районного суда города Челябинска от 24 декабря 2020 г. по делу № 2-2353/2020, от 8 апреля 2022 г. по делу № 2-865/2022 и от 30 ноября 2022 г. по делу № 2-6347/2022.

Основанием для признания решений недействительными стали выводы суда о том, что установленные указанными решениями тарифы являются экономически необоснованными. Кроме того, в отношении решений собраний, оформленных протоколами № 1/20/ТСН и 1/22/ТСН, установлено наличие нарушений процедуры их проведения, что явилось самостоятельным основанием для признания их недействительными.

Товарищество обратилось в арбитражный суд с настоящим иском, ссылаясь на следующее.

Товарищество в период с 2020 по 2022 годы оказывало услуги по управлению многоквартирным домом. Предприниматель оплачивал оказанные услуги в соответствии с тарифами, устанавливаемыми Челябинской городской думой.

Вместе с тем действительные расходы товарищества на содержание многоквартирного дома превышали получаемую от собственника плату, определенную исходя из муниципального тарифа.

В этой связи товарищество считает, что ответчик должен возместить истцу разницу между реальными расходами, понесенными им в связи с управлением многоквартирным домом, и платой, полученной от Афанасьева Ю.В.

В соответствии с первоначальным расчетом товарищества задолженность Афанасьева Ю.В. за фактически оказанные услуги, определенная исходя из доли предпринимателя в общем имуществе многоквартирного дома, составила 468 110 руб. 95 коп.

В процессе рассмотрения дела в суде первой инстанции товарищество уточнило исковые требования, указало, что в соответствии с правовой позицией, изложенной в пункте 18 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» (далее – постановление Пленума ВС РФ № 22), решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об утверждении существенного условия договора управления многоквартирным домом о порядке определения размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, признанное недействительным решением суда, не подлежит применению. В этом случае плата за содержание жилого помещения подлежит перерасчету исходя из порядка определения размера платы, определяемого в соответствии с прежними условиями договора управления многоквартирным домом (часть 7 статьи 156, части 1, 2, 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, далее – ЖК РФ).

Таким образом, поскольку решения общих собраний членов товарищества, которыми установлены тарифы на содержание многоквартирного дома в 2020, 2021 и 2022 годах признаны недействительными, то применению подлежит тариф, установленный предыдущим, не признанным недействительным решением общего собрания членов товарищества, оформленным протоколом от 4 марта 2019 г. № 1/19.

В соответствии с данным решением плата за услуги по управлению и содержанию многоквартирного дома составляет 86 руб. 86 коп. за 1 кв.м. Следовательно, общая задолженность предпринимателя за спорный период составляет 775 911 руб. 37 коп.

Арбитражный суд Челябинской области, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, руководствуясь статьями 210, 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьями 36, 37, 39, 153, 155, 156, 158, 162 ЖК РФ, разъяснениями, приведенными в постановлении Пленума ВС РФ № 22, удовлетворил исковые требования товарищества.

При этом суд исходил из следующего.

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.

Факт принадлежности предпринимателю на праве собственности нежилого помещения площадью 289,9 кв.м, расположенного в многоквартирном доме, управление которым осуществляет товарищество, Афанасьев Ю.В. не оспаривает. Следовательно, предприниматель в силу закона несет обязанность по оплате предоставляемых товариществом услуг по управлению.

Из правовой позиции, изложенной в пункте 18 постановления Пленума ВС РФ № 22 следует, что при признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об установлении тарифа за предоставляемые услуги применению подлежит предыдущий тариф, если решение, которым он был установлен, не признано недействительным.

Таким образом, истец обоснованно определяет размер платы за оказанные им услуги исходя из действительного решения общего собрания членов товарищества от 4 марта 2019 г., оформленного протоколом № 1\19.

Отклоняя довод предпринимателя о необходимости применения муниципального тарифа, суд указал, что в силу части 4 статьи 158 ЖК РФ муниципальный тариф применяется исключительно в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом или решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения.

Поскольку в рамках настоящего дела установлено, что собственники приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, то муниципальный тариф применению не подлежит.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с выводами суда первой инстанции.

В кассационной жалобе Афанасьев Ю.В., ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права, неправильное применение положений статей 10, 209, 210, 307 - 310 ГК РФ, статей 36, 37, 39, 153, 155, 156, 158, 162 ЖК РФ, ненадлежащее исследование обстоятельств, которые подлежат установлению при разрешении спора о размере платы, которую собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заплатить управляющей компании за услуги по содержанию общего имущества, просит отменить принятые по делу судебные акты.

Податель жалобы полагает, что судами неверно применено разъяснение, содержащееся в пункте 18 постановления Пленума ВС РФ № 22.

Предприниматель считает, что в случае признания недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, которым установлен размер платы за услуги по управлению, прежними условиями договора управления многоквартирным домом устанавливается именно порядок определения размера платы, а не сам размер платы. Механическое применение платы, установленной для предыдущего периода, является недопустимым, поскольку влечет невозможность учета произошедших изменений в перечне и стоимости работ и услуг, оказываемых управляющей организацией.

По мнению подателя жалобы, суды необоснованно не учли, что признавая недействительными решения собраний, которыми установлены тарифы на 2020, 2021 и 2022 г., суд общей юрисдикции исходил из того, что соответствующие тарифы являются экономически необоснованными и завышенными.

При этом тарифы, которые были установлены недействительными решениями собраний, ниже, чем тот тариф, по которому суды взыскали с предпринимателя задолженность в рамках настоящего дела.

Таким образом, оспаривание завышенных тарифов поставило предпринимателя в худшее положение в сравнение с тем, в котором он находился бы, если бы не оспаривал их.

При этом тариф, который утверждался в 2019 г., и тарифы, которые были утверждены на 2020 - 2022 годы, содержат разный перечень услуг и работ по содержанию общего имущества, поэтому тариф на 2019 г. не может быть применен при оплате работ по содержанию имущества за период с 2020 по 2022 г., так как услуги в объеме, предусмотренном тарифом 2019 г., в спорный период товарищество не оказывало.

При этом, как указывает ответчик, первоначальный размер исковых требований, рассчитанный исходя из фактических расходов на содержание многоквартирного дома, составлял 468 110 руб. 95 коп., а уточненный размер исковых требований, рассчитанный в соответствии с тарифом, установленным на 2019 год, – 775 911 руб. 37 коп.

То есть, по мнению подателя жалобы, истец признает, что фактические расходы, понесенные им на содержание многоквартирного дома, меньше, чем сумма денежных средств, которую товарищество получило бы в соответствии с тарифом, установленным решением общего собрания, оформленным протоколом от 4 марта 2019 г. № 1/19.

Однако суды не дали оценку приведенным доводам и не исследовали вопрос о том, какие фактические (реальные) услуги оказал истец в спорный период. Между тем данное обстоятельство имеет существенное значение для правильного разрешения спора о взыскании платы за услуги по содержанию общего имущества.

Приведенные в жалобе Афанасьева Ю.В. доводы о существенном нарушении судами трех инстанций норм материального и процессуального права, которые повлияли на исход настоящего дела, заслуживают внимания, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном

заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291⁶, статьей 291⁹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

жалобу индивидуального предпринимателя Афанасьева Юрия Васильевича передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 24 июня 2026 года на 14 часов 45 минут в помещении суда по адресу: Москва, Поварская улица, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева