



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 49-КГ23-19-К6

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

5 декабря 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.  
судей Рыженкова А.М. и Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ТСН «КП Чеховские дачи» к Ибатуллину Уралу Галиевичу о взыскании задолженности,

по кассационной жалобе ТСН «КП Чеховские дачи» на решение Кировского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан от 11 августа 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 15 ноября 2022 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 10 апреля 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М., выслушав объяснения представителя Ибатуллина У.Г. адвоката Филатовой Н.И., возражавшую против доводов кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

ТСН «КП Чеховские дачи» обратилось в суд с иском к Ибатуллину У.Г. о взыскании задолженности за пользование общим имуществом за период с июля 2020 года по сентябрь 2021 года в размере 55 100 руб., процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 6 февраля 2020 г. по 13 сентября 2021 г. в размере 2 173,25 руб., расходов на оплату услуг представителя 20 000 руб., расходов на оплату государственной пошлины в размере 1 918,20 руб., мотивируя свои требования тем, что Ибатуллин У.Г. является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], площадью 1001 кв.м, расположенного на территории товарищества, членом ТСН «КП Чеховские дачи» не является, ведет садоводство в индивидуальном порядке, имеет задолженность по обязательным платежам, установленным соответствующими решениями товарищества, за период с февраля 2020 года по сентябрь 2021 года в размере 55 100 руб.

Решением Кировского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан от 11 августа 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 15 ноября 2022 г., в удовлетворении иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 10 апреля 2023 г. решение суда и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений ввиду существенных нарушений норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М. от 31 октября 2023 г. кассационная жалоба передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

В соответствии со статьей 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке 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 и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения норм материального и процессуального права были допущены судами.

Судом установлено, что ТСН «КП Чеховские дачи» является правопреемником ДНП «Чеховские дачи», зарегистрированного в ЕГРЮЛ 9 ноября 2010 г., основным видом деятельности ТСН «КП Чеховские дачи» является управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

Согласно пункту 8.2.9 Устава установление размера обязательных платежей, взносов и иных платежей для членов товарищества и собственников недвижимости, не являющихся членами товарищества, отнесено к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества.

В соответствии с протоколом общего собрания членов ДНП «Чеховские дачи» от 4 мая 2019 г. № 1 отчетно-выборным собранием членов ДНП «Чеховские дачи» принято решение об установлении размера ежемесячного членского взноса для членов ДНП и лиц, не являющихся членами ДНП, в размере 2 700 руб. ежемесячно, а также о реорганизации ДНП «Чеховские дачи» согласно Федеральному закону от 5 мая 2014 г. № 99-ФЗ в ТСН «Коттеджный поселок Чеховские дачи».

Решением общего очередного отчетного собрания членов ТСН «КП Чеховские дачи» № 1 от 10 июня 2021 г. установлен ежемесячный членский взнос для членов ТСН - 2 700 руб., для лиц, не являющихся членами ТСН, - размер платы в сумме 2 700 руб., целевой взнос 1 500 руб. с каждого собственника со сроком оплаты до 1 августа 2021 г.

Согласно письму администрации городского округа Чехов Московской области от 24 июня 2022 г. № 707-22/ЮЛ в соответствии с генеральным планом городского округа Чехов, утвержденным решением № 183/17-2018 Совета депутатов городского округа Чехов от 26 декабря 2018 г., территория ТСН «КП Чеховские дачи» входит в границы населенного пункта д. Ходаево.

Ибатуллин У.Г. с 28 февраля 2012 г. является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], площадью 1001 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED], территория «Чеховские дачи», ул. [REDACTED], земельный участок № [REDACTED], категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», относится к функциональной зоне «Ж-2» – зоне застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. На земельном участке находится объект с кадастровым номером [REDACTED] (двухэтажный жилой дом) 2013 года постройки площадью 136,3 кв.м.

05 июня 2013 г. Ибатуллин У.Г. заключил с ОАО «Мосэнергосбыт» договор № [REDACTED] энергоснабжения индивидуального жилого дома,

предметом которого является предоставление коммунальной услуги электроснабжения по указанному выше адресу с целью бытового потребления.

19 июля 2021 г. Ибатуллин У.Г. заключил с АО «Мособлгаз» договор № [REDACTED] о поставке природного газа, в соответствии с которым в домовладение по адресу: [REDACTED], территория «Чеховские дачи», ул. [REDACTED], ему поставляется природный газ для личных, семейных, домашних нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности. В этот же день заключен договор о техническом обслуживании, ремонте внутридомового газового оборудования и аварийно-диспетчерском обеспечении.

Разрешая возникший спор, суд исходил из того, что доказательств, подтверждающих расположение земельного участка ответчика в границах территории товарищества, не представлено, договор о пользовании объектами инфраструктуры ТСН «КП Чеховские дачи» между сторонами не заключался, оснований для определения размера платы за пользование общим имуществом исходя из решений общего собрания не имеется. В том случае, если ответчик пользовался имуществом истца, на его стороне могло возникнуть обязательство из неосновательного обогащения, однако обстоятельства, позволяющие отнести ответчика как собственника земельного участка и жилого дома к гражданско-правовому сообществу ТСН «КП Чеховские дачи» либо к лицам, пользующимся общим имуществом этого сообщества, истцом не доказаны, перечень услуг, фактически потребленных ответчиком, влияющих на размер его участия в понесенных истцом затратах за спорный период, истцом не приведен, также не приведена объективная стоимость услуг и работ либо величина понесенных истцом затрат.

При таких обстоятельствах суд пришел к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с выводом суда первой инстанции и его правовым обоснованием.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления приняты с нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 35 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ) элемент планировочной структуры – часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 738/пр утверждены виды элементов планировочной структуры, к которым относятся: 1. Район;

2. Микрорайон; 3. Квартал; 4. Территория общего пользования; 5. Территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд (пункт 5 в ред. приказа Минстроя России от 11 мая 2018 г. № 276/пр); 6. Территория транспортно-пересадочного узла; 7. Территория, занятая линейным объектом и (или) предназначенная для размещения линейного объекта, за исключением элементов планировочной структуры, указанных в пункте 8 приложения; 8. Улично-дорожная сеть.

Законом Московской области от 24 мая 2017 г. № 83/2017-03 «Об организации местного самоуправления на территории Чеховского муниципального района» муниципальное образование Чеховский муниципальный район было преобразовано в муниципальное образование городской округ Чехов с упразднением всех ранее входивших в него поселений, была утверждена документация по планировке территории городского округа Чехов, при этом в соответствии с приведенными выше правовыми нормами на территории д. Ходаево, расположенной в границах городского округа Чехов, выделен элемент планировочной структуры – территория дачного некоммерческого объединения граждан – ДНП «Чеховские дачи», присвоено наименование данному элементу планировочной структуры - территория «Чеховские дачи». Согласно выкопировке из генерального плана городского округа Чехов, утвержденного решением Совета депутатов городского округа Чехов от 26 декабря 2018 г. № 183/17-2018 (в ред. от 17 декабря 2020 г. № 155/19-2020) в состав д. Ходаево как элемент планировочной структуры входит территория «Чеховские дачи» (т. 3, л.д. 4).

В соответствии с частью 6 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации проект планировки территории включает в себя чертеж или чертежи планировки территории, на которых в том числе отображаются границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры.

Принимая во внимание изложенное, для правильного разрешения спора суду необходимо было исследовать документы, связанные с установлением границ элемента планировочной структуры - территория «Чеховские дачи».

Между тем схема границ существующего элемента планировочной структуры как доказательство, имеющее юридическое значение для разрешения настоящего спора, судом не истребована, оценки не получила.

Согласно Правилам присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2014 г. № 1221, наименование элемента планировочной структуры входит в структуру адреса (абзац 2 пункта 2, пп. «е» пункта 44 Правил).

Как установлено судом, земельный участок ответчика расположен по адресу названного выше элемента планировочной структуры: Московская область, городской округ Чехов, д. Ходаево, территория «Чеховские дачи», [REDACTED], что также, по мнению заявителя, свидетельствует о нахождении данного участка в границах территории ТСН «КП Чеховские дачи».

Указанным доводам истца судами при рассмотрении дела не дано никакой оценки.

Из материалов дела усматривается, что земельный участок ответчика ранее входил в земельный участок КН [REDACTED], на территории которого постановлением главы сельского поселения Стремилдовское Чеховского района Московской области от 3 июня 2010 г. № 96 утвержден проект планировки застройки, являющийся проектом планировки ТСН «КП Чеховские дачи» (ранее – ДНП «Чеховские дачи»).

Из материалов дела усматривается, что ТСН «КП Чеховские дачи» имеет в собственности имущество общего пользования, в частности инженерные коммуникации, дороги, при этом жителям поселка, в том числе ответчику, предоставляется комплекс услуг: по организации контрольно-пропускного режима при въезде-выезде на территорию поселка, охране, освещению территории общего пользования, уборке территории, обслуживанию, ремонту и содержанию инженерных сооружений коттеджного поселка, вывозу ТКО. Проход и проезд к земельному участку ответчика, подключение его к электросетям и газопроводу невозможны без использования имущества общего пользования истца.

Как указано в пункте 8.3 постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 28 декабря 2021 г. № 55-П, не является основанием для прекращения взимания платы за управление имуществом общего пользования, находящимся в собственности иного лица, и за его содержание отсутствие у собственника земельного участка (участков) договора с управляющей организацией на оказание соответствующих услуг. При этом в случае возникновения спора факт установления указанной платы общим собранием собственников или в определенном им (в том числе утвержденным общим собранием, но не подписанным собственником участка договором) порядке не препятствует суду оценить доводы собственника участка об отсутствии у него фактической возможности пользоваться данным имуществом и извлекать полезный эффект из оказываемых управляющей организацией услуг, о выходе услуг за рамки объективно необходимых для надлежащего содержания данного имущества, об установлении стоимости услуг, явно превышающей их рыночную стоимость, об отнесении к данному имуществу объектов, фактически не предназначенных для удовлетворения общей потребности жителей комплекса в комфортных условиях проживания.

Между тем обстоятельства, касающиеся наличия у ответчика необходимости фактического использования имущества истца и возможности извлекать полезный эффект из оказываемых им услуг, судами не устанавливались, кроме того, не был принят во внимание имеющийся в материалах дела расчет задолженности, в соответствии с которым ответчик признавал обязанность участвовать в уплате части предъявляемых ему платежей по общему имуществу товарищества (т. 3, л.д. 38).

Таким образом, суд не установил всех обстоятельств, имеющих значение для дела, и не собрал относимые и допустимые доказательства, которые могли бы способствовать правильному разрешению спора, фактически не разрешив спор по существу.

Между тем суды апелляционной и кассационной инстанций допущенные судом первой инстанции нарушения не устранили.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами первой, апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм материального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов, в связи с чем решение Кировского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан от 11 августа 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 15 ноября 2022 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 10 апреля 2023 г. подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и рассмотреть заявление в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>, 390<sup>15</sup>, 390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Кировского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан от 11 августа 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 15 ноября 2022 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 10 апреля 2023 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

