

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС15-8047

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

26 октября 2015 года

Дело № А40-93109/2014

Резолютивная часть объявлена 21.10.2015

Определение в полном объеме изготовлено 26.10.2015

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

председательствующего судьи М.В. Прониной,

судей Першутова А.Г., Попова В.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело № А40-93109/2014 Арбитражного суда города Москвы по кассационной жалобе Департамента городского имущества города Москвы на решение Арбитражного суда города Москвы от 23.09.2014, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 15.12.2014 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 02.04.2015 по указанному делу

по иску товарищества собственников жилья «Жилой комплекс «Кунцево» (далее – товарищество «Жилой комплекс «Кунцево») к Департаменту жилищной политики и жилищного фонда города Москвы (далее – департамент) о взыскании задолженности по оплате обязательных платежей на содержание и ремонт квартиры и общего имущества в многоквартирном доме и оплате

коммунальных услуг за период с 01.07.2011 по 30.06.2014 в размере 639 811 рублей 18 копеек, пени за период с 01.07.2011 по декабрь 2012 в размере 199 297 рублей 90 копеек (согласно уточнениям, принятым судом в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В заседании приняли участие представители:

от Департамента городского имущества города Москвы (заявителя) –
Вдович А.В., Суркова Е.В.;

от товарищества собственников жилья «Жилой комплекс «Кунцево»
(истца) – Бариллов Н.Н.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Прониной М.В., выслушав объяснения представителя Департамента городского имущества города Москвы, поддержавшего доводы кассационной жалобы, мнение представителя товарищества собственников жилья «Жилой комплекс «Кунцево» по доводам кассационной жалобы, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

товарищество «Жилой комплекс «Кунцево» осуществляет управление многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: город Москва, Можайское шоссе, дом 2.

Квартира № 105, расположенная в указанном доме, является собственностью города Москвы, что подтверждается выпиской из ЕГРП от 13.10.2009.

Спорная квартира предоставлена Пименову Василию Геннадьевичу по договору социального найма жилого помещения от 20.02.2002 № 611006371, заключенному с Департаментом жилищной политики и жилищного фонда города Москвы.

Поскольку плата на содержание и ремонт указанной квартиры и общего имущества в многоквартирном доме в период с 01.07.2011 по 30.06.2014 не вносилась, товарищество «Жилой комплекс «Кунцево», сочтя, что департамент

должен возместить ему указанные затраты, обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 23.09.2014, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 15.12.2014, с Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в пользу товарищества собственников жилья «Жилой комплекс «Кунцево» взыскано 639 811 рублей 18 копеек задолженности по оплате обязательных платежей на содержание и ремонт квартиры и общего имущества в многоквартирном доме и оплате жилищно-коммунальных услуг и 158 646 рублей 52 копейки пеней за период с 01.07.2011 по 31.12.2012. В остальной части иска о взыскании пеней отказано.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 02.04.2015 произвел замену ответчика – Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы на правопреемника – Департамент городского имущества города Москвы. Решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил в силе.

Суды нижестоящих инстанций удовлетворили иск, руководствуясь положениями статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 39, 137, 145, 155, 158 Жилищного кодекса Российской Федерации.

При этом суды исходили из того, что спорная квартира является собственностью города Москвы, собственники помещений, не являющиеся членами товарищества собственников жилья, обязаны оплачивать расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, установление размера таких платежей относится к компетенции органов управления товарищества собственников жилья, не участие собственников помещений в товариществе собственников жилья не освобождает их от оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества дома, факт наличия задолженности в заявленном размере документально подтвержден.

В соответствии с пунктом 9 постановления Правительства Москвы от 24.04.2007 № 299-ПП департамент осуществляет полномочия собственника

(владение, пользование, распоряжение) по имуществу, подлежащему закреплению в имущественной казне города Москвы, в части, касающейся жилых помещений, находящихся в собственности города Москвы, расположенных в многоквартирных домах города.

Поскольку спорная квартира является собственностью города Москвы, оплата обязательных платежей на содержание и ремонт квартиры и общего имущества в многоквартирном доме должна производиться департаментом за счет казны города Москвы.

Между тем судами не учтено следующее.

Согласно статье 10 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности.

В силу части 2 статьи 30 Жилищного кодекса собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) и пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством.

По договору социального найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) жилое помещение во

владение и в пользование для проживания на условиях, установленных Жилищным кодексом (статья 60 Кодекса).

На основании статьи 678 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 5 части 3 статьи 67 Жилищного кодекса наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Частью 2 статьи 153 Жилищного кодекса установлено, что обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора.

Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354), также устанавливают обязанность нанимателей, проживающих в многоквартирных жилых домах по договорам социального найма, вносить плату за содержание общего имущества жилого дома и коммунальные платежи.

В соответствии с частью 1 статьи 44, частями 1, 2 статьи 161 Жилищного кодекса предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, должно обеспечиваться путем управления этим домом. Общее собрание собственников помещений обязано выбрать один из способов управления многоквартирным домом, предусмотренных законодательством.

Собственники помещений вправе управлять своим многоквартирным домом либо опосредованно (путем объединения для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме или путем выбора управляющей организации и заключения с ней договора управления каждым собственником помещения в таком доме), либо непосредственно.

В силу части 4 статьи 155 Жилищного кодекса наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в

многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации, за исключением случая, предусмотренного частью 7.1 названной статьи.

В многоквартирном доме № 2 по Можайскому шоссе в городе Москве создано товарищество собственников жилья, которое осуществляет управление данным многоквартирным домом.

Объем прав и обязанностей нанимателей, предусмотренный главой 8 «Социальный наем жилого помещения» Жилищного кодекса Российской Федерации, не поставлен в зависимость от выбранного собственниками способа управления многоквартирным домом.

Отсутствие в части 6 статьи 155 Жилищного кодекса указания на нанимателей жилых помещений по договору социального найма и по договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме как на субъектов, обязанных вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги товариществу собственников жилья, не исключает этой обязанности, основанной на части 4 статьи 155 Кодекса.

Неприменение данной нормы в отношении нанимателей жилых помещений по договору социального найма и по договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется товариществом собственников жилья, создает ничем не обусловленные различия в правах и обязанностях нанимателей и наймодателей, с одной стороны, и организаций, занимающихся управлением, с другой – в зависимости от выбранного способа управления.

Требование истца о взыскании оплаты за содержание и ремонт квартиры, а также общего имущества жилого дома и коммунальных платежей с департамента противоречит части 3 статьи 153 Жилищного кодекса, предусматривающей, что органы государственной власти и органы местного

самоуправления несут расходы на содержание жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и коммунальные услуги только до заселения этих жилых помещений. Взыскание названных расходов с департамента фактически направлено на освобождение физических лиц (нанимателей), проживающих в жилом доме, от внесения платы за занимаемые ими помещения, что жилищным законодательством не предусмотрено.

В соответствии с частью 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных актов в порядке кассационного производства 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.

Принимая во внимание, что судами при рассмотрении настоящего дела были существенно нарушены нормы материального права, которые повлияли на исход дела, Судебная коллегия отменяет обжалуемые судебные акты и, не передавая дело на новое рассмотрение, принимает новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных требований.

Руководствуясь статьями 291.11 – 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Арбитражного суда города Москвы от 23.09.2014 по делу № А40-93109/2014, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 15.12.2014 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 02.04.2015 по указанному делу отменить.

В иске товариществу собственников жилья «Жилой комплекс «Кунцево» отказать.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

М.В. Пронина

Судья

А.Г. Першутов

Судья

В.В. Попов