

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-ЭС15-15843

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 декабря 2015 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Борисова Е.Е., изучив кассационную жалобу закрытого акционерного общества «Проектно-строительная фирма «Стар» на решение Арбитражного суда Тюменской области от 25.11.2014 по делу №А70-4834/2014, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 14.04.2015 и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 17.08.2015 по тому же делу по иску товарищества собственников жилья «Озерные Аркады» (г.Тюмень) к закрытому акционерному обществу «Проектно-строительная фирма «Стар» (г.Тюмень) о взыскании денежных средств по встречному иску закрытого акционерного общества «Проектно-строительная фирма «Стар» к товариществу собственников жилья «Озерные Аркады» о признании решений общих собраний недействительными при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: Ахмадова Хож-Ахмеда Хосмагомедовича, Наличного Александра Гурамовича, Сивкова Владимира Владимировича,

УСТАНОВИЛ:

товарищество собственников жилья «Озерные Аркады» (далее – товарищество) обратилось в Арбитражный суд Тюменской области с иском к закрытому акционерному обществу «Проектно-строительная фирма «Стар» (далее – общество «ПСФ «Стар») о взыскании 245 003 руб. 52 коп. задолженности по оплате жилого и нежилого помещений, расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома и оплате коммунальных услуг, из них 156 338 руб. 39 коп. долга по жилому помещению за период с 01.01.2012 по 31.03.2014 и 88 665 руб. 13 коп. долга по нежилому помещению за период с 01.01.2012 по 31.07.2013.

Общество «ПСФ «Стар» обратилось в суд со встречным иском о признании ничтожными решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от 03.03.2012 № 01/03.12), протокола заседания правления от 10.03.2012 № 01/10.12 об избрании Селифонкина В.И. председателем правления; о признании недействительными решения общего собрания членов товарищества (протокол от 02.03.2013 № 1) и решения общего собрания членов товарищества (протокол отчетно-выборного собрания от 01.03.2014).

Решением суда от 25.11.2014 принят отказ товарищества от требования о взыскании 156 338 руб. 39 коп. долга по жилому помещению; производство по делу в этой части прекращено; в остальной части первоначальный иск удовлетворен. В удовлетворении встречного иска отказано.

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 14.04.2015, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 17.08.2015, решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество «ПСФ «Стар» просит отменить обжалуемые судебные акты, как принятые с нарушением норм материального и процессуального права.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Изучив доводы, изложенные в кассационной жалобе, суд пришел к выводу об отсутствии оснований для ее удовлетворения.

Судами установлено, что общество «ПСФ «Стар» является застройщиком многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г.Тюмень, ул.Логунова, д.11.

Многokвартирный дом введен в эксплуатацию в соответствии с разрешениями от 29.12.2009, от 01.11.2011, от 17.11.2011, от 30.11.2011.

Управление данным многоквартирным жилым домом осуществляет товарищество на основании решения общего собрания собственников помещений.

Ссылаясь на наличие задолженности по нежилому помещению общей площадью 180,9 кв.м. за период с 01.01.2012 по 31.07.2013 в сумме 88 665 руб. 13 коп. и полагая, что расходы до передачи нежилого помещения дольщику должно нести общество «ПСФ «Стар» как застройщик дома, товарищество обратилось в суд с настоящим иском.

Согласно пункту 1 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ

«Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 214-ФЗ) передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (статья 12 Федерального закона № 214-ФЗ).

В соответствии с частью 1 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи (пункт 6 части 2 данной статьи).

Принимая во внимание вышесказанное, суды пришли к выводу о том, что обязанность по внесению платы за жилые помещения и коммунальные услуги с момента ввода в эксплуатацию дома и до передачи объекта дольщику, лежит на застройщике.

При исследовании доказательств по делу и оценке их в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суды пришли к выводу об отсутствии доказательств передачи спорного нежилого помещения по передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства дольщику, в связи с чем посчитали общество «ПСФ «Стар» надлежащим ответчиком, признав его доводы об обратном необоснованными.

Установив, что в спорный период общество «ПСФ «Стар» соответствующих платежей в сумме 88 665 руб. 13 коп. не осуществляло, суды, проверив расчет задолженности общества, составленный товариществом с учетом заключенных со специализированными организациями договоров, а также на основании установленных общим собранием членов товарищества обязательных взносов и платежей на содержание общего имущества многоквартирного дома, и признав его обоснованным, удовлетворили иск, взыскав с ответчика задолженность в указанном размере.

Отказывая обществу «ПСФ «Стар» в удовлетворении встречных исковых требований, суды пришли к выводу о пропуске истцом срока исковой давности по заявленному требованию, что в силу части 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации является самостоятельным основанием для отказа в иске.

При этом суды обоснованно отметили, что само по себе признание

недействительными решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, при доказанности факта несения товариществом расходов на содержание и обслуживание спорного нежилого помещения, не является основанием для освобождения общества «ПСФ «Стар» от обязанности по их оплате.

Доводы жалобы о несогласии с выводами судов по существу направлены на иную оценку собранных по делу доказательств и фактических обстоятельств дела.

Изложенные в кассационной жалобе доводы, не опровергают выводы судов, аналогичны доводам, ранее заявлявшимся в судах, и получившим соответствующую правовую оценку, не подтверждают существенных нарушений судами норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела, и в силу статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не являются основанием для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы закрытого акционерного общества «Проектно-строительная фирма «Стар» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Е.Е. Борисова