

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 303-ЭС18-3328

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Резолютивная часть определения объявлена 31.07.2018.  
Полный текст определения изготовлен 07.08.2018.

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

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,  
судей Хатыповой Р.А., Чучуновой Н.С.,

рассмотрев кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Жилищная инициатива» на решение Арбитражного суда Хабаровского края от 17.08.2017 по делу № А73-8298/2017, постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 09.11.2017 и постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 30.01.2018 по тому же делу

по иску общества с ограниченной ответственностью «Жилищная инициатива» (г. Хабаровск) к публичному акционерному обществу междугородной и международной электрической связи «Ростелеком» (г. Санкт-Петербург) о взыскании неосновательного обогащения,

### УСТАНОВИЛА:

решением Арбитражного суда Хабаровского края от 17.08.2017, оставленным без изменения постановлением Шестого арбитражного апелляционного суда от 09.11.2017, обществу с ограниченной ответственностью «Жилищная инициатива» (далее – общество) отказано

в удовлетворении исковых требований к публичному акционерному обществу междугородной и международной электрической связи «Ростелеком» (далее – Ростелеком) о взыскании 171 689, 24 руб. неосновательного обогащения за период с 01.01.2017 по 30.04.2017, возникшего в результате использования общего имущества в многоквартирных домах.

Постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 30.01.2018 принятые по делу судебные акты оставлены без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество просит отменить указанные судебные акты, ссылаясь на нарушение судами норм материального права.

Представители лиц, участвующих в деле, в судебное заседание не явились.

В соответствии с частью 2 статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации неявка надлежащим образом извещенных лиц не препятствует рассмотрению кассационной жалобы.

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 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 (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене в связи со следующим.

Как установлено судами и следует из материалов дела, общество осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами (далее – МКД), в которых Ростелеком, являясь оператором услуг связи, оказывает услуги пользователям - собственникам жилых помещений на основании заключенных с ними договоров, размещая оборудование связи на конструктивных элементах МКД.

Договор от 16.07.2013 №2 на использование конструктивных элементов жилых домов для размещения оборудования связи, заключенный между сторонами настоящего спора прекращен с 01.01.2017 по причине отказа Ростелеком от его дальнейшей пролонгации, выраженного в письме от 06.09.2016 №0804/05/9414-16.

Общество, полагая, что Ростелеком использует общее имущество собственников МКД в отсутствие каких-либо правовых оснований и без осуществления оплаты, обратилось в суд с настоящим иском, предварительно направив ответчику претензию.

Оценив фактические обстоятельства дела и имеющиеся в материалах дела доказательства, руководствуясь положениями пункта 1 статьи 247, пункта 1

статьи 290, статей 309, 310, 702, 779, 781, 783, 1102, 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс), пункта 1 статьи 44 Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи» (далее - Закон о связи), разъяснениями, содержащимися в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», суды пришли к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения иска.

Установив, что оборудование размещено ответчиком в МКД на основании заключенных договоров с собственниками жилых помещений с целью оказания им услуг, суды пришли к выводам о необходимости размещения спорного оборудования в интересах собственников помещений, при этом общедомовое имущество в личных интересах Ростелеком не используется, а плата, предъявленная к взысканию является платой, которую получает абонент от оператора связи за размещение оборудования, необходимого для получения услуги связи.

Кроме того суды сочли, что в случае несогласия иных собственников помещений с использованием общего имущества, спор подлежит разрешению в судебном порядке в соответствии с пунктом 1 статьи 247 Гражданского кодекса.

Между тем указанные выводы судов являются ошибочными.

Спор по настоящему делу возник в связи с использованием ответчиком общего имущества МКД при предоставлении им услуг связи отдельным собственникам квартир, находящихся в домах, управление имуществом которых осуществляет общество.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 4 Жилищного кодекса отношения, связанные с пользованием общим имуществом собственников помещений многоквартирных домов, регулируются жилищным законодательством.

Согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, перечисленное в данной норме, то есть имущество, предназначенное исключительно для обслуживания более одного помещения в данном доме. В частности, подпунктами 1 и 3 части 1 указанной статьи предусмотрено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.

Пункт 1 статьи 290 Гражданского кодекса содержит аналогичные положения.

С учетом характера заявленного по делу иска судам необходимо установить обстоятельства об использовании ответчиком объектов общего имущества МКД, а также соблюдение им предусмотренного законом и решениями общего собрания собственников квартир в МКД порядка и условий их использования.

В силу подпункта «а» пункта 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, состав общего имущества определяется собственниками помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 2 статьи 36 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных этим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

В силу части 4 статьи 36 и пункта 3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

В рассматриваемом случае, как установили суды, и не оспаривается сторонами, Ростелеком использует общее имущество собственников помещений МКД для размещения принадлежащего ему технического оборудования с целью оказания услуг связи.

Решения общего собрания собственников помещений МКД о безвозмездном использовании Ростелекомом общего имущества при предоставлении услуг связи собственникам помещений дома не принималось.

Как установили суды, ранее ответчик осуществлял пользование общим имуществом МКД на основании договора от 16.07.2013 №2 на использование конструктивных элементов жилых домов для размещения оборудования связи, но который был прекращен в связи с отказом от него Ростелекомом.

При этом, согласно доводам ответчика и выводам судов, основанием для такого использования являются договоры об оказании услуг связи, заключенные им (ответчиком) с отдельными собственниками помещений в МКД (абонентами). Между тем заключение договора об оказании услуг связи с отдельным абонентом, являющимся собственником помещения в МКД, вопреки доводам ответчика и выводам судов, не может выступать самостоятельным правовым основанием для пользования ответчиком общим имуществом МКД и освобождать его от внесения платы за такое пользование.

Указанные договоры заключены в интересах конкретного собственника помещения МКД, тогда как при выполнении обязательств по этим договорам и предоставлении соответствующих услуг ответчик использует общее имущество, принадлежащее всем собственникам помещений в доме. В силу статей 307 и 308 Гражданского кодекса, договор регулирует отношения

исключительно этого абонента и оператора связи, при этом абонент, являющийся собственником помещения, не может единолично в отсутствие решения общего собрания решать вопросы, связанные с предоставлением другим лицам права пользования общим имуществом МКД.

Таким образом, размещение технического оборудования с использованием общего имущества МКД может осуществляться на основании решения общего собрания собственников помещений и, если общим собранием не установлено иное, с предоставлением пользователем соразмерной компенсации за такое использование.

Об этом неоднократно было указано в определениях Верховного Суда Российской Федерации от 04.07.2016 № 304-КГ16-1613 и от 22.11.2016 № 305-КГ16-3100 о допуске к общему имуществу МКД при наличии соответствующего решения общего собрания собственников о предоставлении имущества, а также необходимости применения статьи 6 Закона о связи, в соответствии с которой организации связи вправе осуществлять строительство, эксплуатацию средств связи и сооружений связи при наличии соответствующего договора с собственником или иным владельцем зданий. При этом собственник или иной владелец указанного недвижимого имущества вправе требовать от организации связи соразмерную плату за пользование этим имуществом, если иное не предусмотрено федеральными законами.

При таких обстоятельствах, выводы судов об отсутствии у ответчика неосновательного обогащения при установленных по делу обстоятельствах сделаны без надлежащих на то правовых оснований.

На основании вышеизложенного судебная коллегия полагает, что судами допущены существенные нарушения норм материального права, которые повлияли на исход настоящего дела, в связи с чем на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации принятые по делу судебные акты подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении дела судам следует учесть изложенные в настоящем определении положения о толковании и применении норм жилищного законодательства, проверить представленный истцом расчет предъявленных ко взысканию сумм и по результатам этого разрешить имеющийся спор.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11 – 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

#### **ОПРЕДЕЛИЛА:**

решение Арбитражного суда Хабаровского края от 17.08.2017 по делу № А73-8298/2017, постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 09.11.2017 и постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 30.01.2018 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Хабаровского края.

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

Е.Е.Борисова

Судьи

Р.А. Хатыпова

Н.С. Чучунова