

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № А40-59220/2013

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-ЭС14-1452

г. Москва

10 ноября 2014 г.

Резолютивная часть определения
объявлена 06 ноября 2014 г.

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

председательствующего судьи Прониной М.В., судей Першутова А.Г.,
Попова В.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело Арбитражного суда города Москвы № А40-59220/2013 по иску закрытого акционерного общества Ремонтно-строительная фирма «Ремстройсервис» к закрытому акционерному обществу «МАЛЬТА ЭЛЕКТРОНИКС», Департаменту городского имущества города Москвы о взыскании 887 393 рублей 88 копеек задолженности по оплате эксплуатационных расходов и коммунальных услуг, 117 785 рублей 61 копейки пеней и 50 000 рублей стоимости юридических услуг по кассационной жалобе закрытого акционерного общества «МАЛЬТА ЭЛЕКТРОНИКС» на решение Арбитражного суда города Москвы от 27.01.2014, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.04.2014 и постановление

Федерального арбитражного суда Московского округа от 16.07.2014 по тому же делу.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Прониной М.В., выслушав объяснения представителя общества «МАЛЬТА ЭЛЕКТРОНИКС» Горбуля Н.В., поддержавшего доводы жалобы, возражения представителей общества «Ремстройсервис» Немова В.В., Гушиной Ю.Ю. и представителя Департамента городского имущества города Москвы Медушевской Т.В.,

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

между Департаментом городского имущества города Москвы (арендодателем) и закрытым акционерным обществом «МАЛЬТА ЭЛЕКТРОНИКС» (арендатором) (далее – общество «МАЛЬТА ЭЛЕКТРОНИКС») заключен договор от 14.12.2006 аренды находящегося в собственности города Москвы нежилого помещения общей площадью 442, 50 кв. метров, расположенного по адресу: Москва, ул. Сущевский вал, д.62.

Пунктом 5.4.4 договора установлена обязанность арендатора самостоятельно заключить соответствующие договоры на эксплуатационное обслуживание и предоставление коммунальных услуг с учетом пользования общей собственностью в размере, пропорциональном арендуемой площади.

Во исполнение указанного обязательства арендатор заключил с государственным унитарным предприятием города Москвы «Дирекция единого заказчика Мещанского района» (далее – ГУП ДЕЗ Мещанского района) договор (агентский) от 25.12.2006 № 602 на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг.

На общем собрании собственников помещений по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по

адресу: Москва, ул. Суцевский вал, д. 62 приняты решения: о расторжении договора управления домом с ГУП ДЕЗ Мещанского района; выбрана управляющая организация – закрытое акционерное общество Ремонтно-строительная фирма «Ремстройсервис» (далее – общество «Ремстройсервис»). Решения общего собрания собственников оформлены протоколом от 27.10.2008 № 2.

Впоследствии между обществом «Ремстройсервис» (управляющей организацией) и государственным учреждением города Москвы «Инженерная служба Мещанского района», действующим от имени собственника (города Москвы) жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме по адресу: Москва, ул. Суцевский вал, д. 62, заключен договор управления этим домом от 01.01.2009, в соответствии с которым общество «Ремстройсервис» обязалось оказывать собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставлять коммунальные услуги, а собственник обязался вносить плату за оказанные услуги и коммунальные платежи.

ГУП ДЕЗ Мещанского района письменно уведомило арендатора (общество «МАЛЬТА ЭЛЕКТРОНИКС») о расторжении заключенного между ними договора от 25.12.2006 № 602 с 01.09.2010.

Арендатор договор с управляющей организацией на эксплуатационное обслуживание и предоставление коммунальных услуг не заключил.

Ссылаясь на неисполнение арендатором обязательств по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также по внесению платежей за предоставленные коммунальные услуги, управляющая организация (общество «Ремстройсервис») обратилась в арбитражный суд с настоящим иском.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 25.10.2013 к участию в деле в качестве соответчика привлечен Департамент городского имущества города Москвы.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 27.01.2014, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.04.2014 и постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа с общества «МАЛЬТА ЭЛЕКТРОНИКС» в пользу общества «Ремстройсервис» взыскано 887 393 рубля 88 копеек задолженности, 1177 785 рублей 61 копейка пеней, 50 000 рублей стоимости юридических услуг. В иске к Департаменту городского имущества города Москвы отказано.

Суды, руководствуясь статьями 210, 307, 309, 310, 330, 408, 616 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 30, 153, 154, 155, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, пришли к выводу о том, что общество «МАЛЬТА ЭЛЕКТРОНИКС», являясь арендатором нежилого помещения и непосредственным потребителем коммунальных услуг, должно производить управляющей организации плату за предоставленные коммунальные услуги, а также плату за содержание общего имущества многоквартирного дома, учитывая, что данная обязанность возложена на него арендодателем по договору аренды, а также предусмотрена положениями статьи 616 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Отказывая в иске к Департаменту городского имущества города Москвы, суды указали, что собственник, в силу заключенного с обществом «МАЛЬТА ЭЛЕКТРОНИКС» договора аренды, не несет никаких обязательств по оплате коммунальных услуг за указанное помещение и, следовательно, не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение указанных обязательств.

В кассационной жалобе общество «МАЛЬТА ЭЛЕКТРОНИКС» ссылается на нарушение оспариваемыми судебными актами его прав и законных интересов, а также на нарушение судами норм материального права.

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

Проверив материалы дела и доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного суда Российской Федерации приходит к следующим выводам.

Статьей 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) бремя содержания имущества возложено на его собственника. Исключение из этого правила, как указано в данной правовой норме, должно быть специально установлено законом или договором.

Частью 3 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) предусмотрено, что собственники помещений в жилых домах несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности. Согласно части 4 названной статьи плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение).

Ни Гражданский кодекс, ни Жилищный кодекс не содержат норм о возложении обязанности по внесению платы за коммунальные услуги на арендаторов нежилых помещений, в том числе находящихся в жилых домах.

Взыскивая плату за оказанные коммунальные услуги с общества «МАЛЬТА ЭЛЕКТРОНИКС», суды исходили из наличия в пункте 5.4.4

договора аренды условия об обязанности общества заключить договоры на снабжение помещения энергетическими и прочими ресурсами, что, по мнению судов, подтверждает наличие исключения из общего правила, установленного статьей 210 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Однако договор, который бы предусматривал обязательство общества «МАЛЬТА ЭЛЕКТРОНИКС» перед обществом «Ремстройсервис» оплачивать фактически потребленные им при использовании помещения коммунальные ресурсы, не был заключен. Стороной договора аренды от 14.12.2006 общество «Ремстройсервис» не является и, следовательно, этот договор не предусматривал права общества «Ремстройсервис» требовать с общества «МАЛЬТА ЭЛЕКТРОНИКС» оплаты коммунальных услуг.

Поскольку договор аренды регулирует отношения собственника и арендатора, у судов не имелось оснований считать, что в нем содержится условие об исполнении арендатором в пользу третьего лица обязательств собственника по несению коммунальных расходов.

Необоснованной также является ссылка судов на статью 616 Гражданского кодекса Российской Федерации. Пункт 2 названной статьи предусматривает обязанность арендатора поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

Данная правовая норма регулирует правоотношения между сторонами договора аренды и не является основанием возникновения у арендатора обязанности оплаты расходов на содержание арендованного имущества в пользу третьих лиц.

В соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме. В силу статьи 249 Гражданского кодекса каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных

платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Согласно части 1 статьи 39 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, именно собственник нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, в силу прямого указания закона обязан нести расходы по содержанию общего имущества. Поэтому с общества «МАЛЬТА ЭЛЕКТРОНИКС», как арендатора нежилого помещения, необоснованно взысканы расходы на содержание общего имущества дома.

В то же время суды необоснованно освободили от ответственности по иску Департамент городского имущества города Москвы, как собственника спорного нежилого помещения.

Таким образом, Судебная коллегия приходит к выводу, что судами было допущено существенное нарушение норм материального права, влекущее отмену оспариваемых судебных актов.

Дело подлежит передаче на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела судам следует учесть изложенную правовую позицию о надлежащем ответчике по заявленным исковым требованиям, проверить обоснованность заявленных требований с учетом возражений ответчика (Департамента городского имущества города Москвы). Кроме того, суду следует проверить обоснованность расчета задолженности, представленный истцом, в том числе применение тарифных ставок при начислении обществу «МАЛЬТА ЭЛЕКТРОНИКС» платежей за коммунальные услуги и эксплуатационные расходы, доказательства предоставления обществу «МАЛЬТА ЭЛЕКТРОНИКС» услуг в объеме, указанном истцом, проверить, выставлялись ли (и когда) обществу «МАЛЬТА ЭЛЕКТРОНИКС» счета за коммунальные (эксплуатационные) услуги.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 176, 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 27.01.2014 по делу № А40-59220/2013, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.04.2014 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 16.07.2014 по тому же делу отменить. Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

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

М.В. Пронина

Судья

А.Г.Першутов

Судья

В.В. Попов