

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 306-ЭС14-63

г. Москва

Дело № А06-3264/2013

29 сентября 2014 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего судьи Кирейковой Г.Г.,
судей Самуйлова С.В. и Шиловых О.Ю.

рассмотрела 22.09.2014 в открытом судебном заседании кассационную жалобу товарищества собственников жилья «Новороссийское» на решение Арбитражного суда Астраханской области от 02.09.2013, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.12.2013 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 25.03.2014 по делу № А06-3264/2013 и материалы названного дела по иску товарищества собственников жилья «Новороссийское» к администрации города Астрахани о взыскании 56 955 руб. 13 коп. платы за жилые помещения и коммунальные услуги; об обязанности ответчика заключить договор на техническое обслуживание и предоставление коммунальных услуг; о возложении на ответчика обязанности вносить обязательные платежи ежемесячно до 10-го числа.

В судебном заседании приняли участие представители:

от финансово-казначейского управления администрации г. Астрахани –
Абрамян Р.Т. (доверенность от 09.01.2014 № 03-01/3).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кирейковой Г.Г., объяснения представителя финансово-казначейского управления администрации г. Астрахани, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

товарищество собственников жилья «Новороссийское» (г. Астрахань; далее – товарищество) обратилось в Арбитражный суд Астраханской области с иском к администрации города Астрахани (г. Астрахань; далее – администрация) о взыскании 56 955 руб. 13 коп. платы за жилые помещения и коммунальные услуги; об обязанности ответчика заключить договор на техническое обслуживание и предоставление коммунальных услуг; о возложении на ответчика обязанности вносить обязательные платежи ежемесячно до 10-го числа.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены администрация Ленинского района г. Астрахани, жилищное управление администрации г. Астрахани, финансово-казначейское управление администрации г. Астрахани, Закалюкин Михаил Петрович, Казаркина Оксана Владимировна, Котельников Николай Алексеевич.

Решением Арбитражного суда Астраханской области от 02.09.2013 (судья Богатыренко С.В.) исковые требования частично удовлетворены: с муниципального образования «Город Астрахань» в лице администрации за счет средств казны муниципального образования в пользу товарищества взыскано 56 955 руб. 13 коп. задолженности по оплате расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги. В удовлетворении остальной части иска отказано.

Постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.12.2013 (судьи Клочкова Н.А., Лыткина О.В., Телегина Т.Н.) решение суда первой инстанции изменено; с муниципального образования «Город Астрахань» в лице администрации за счет средств казны муниципального образования в пользу товарищества взыскано 21 736 руб. 43 коп. задолженности по оплате расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги. В остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 25.03.2014 (судьи Федорова Т.Н., Филимонов С.А., Хайбулов А.А.) оставил без изменения постановление апелляционной инстанции.

В заявлении о пересмотре судебных актов в порядке надзора, поданном в порядке, действовавшем до образования Верховного Суда Российской Федерации в соответствии с Законом Российской Федерации о поправке к Конституции Российской Федерации «О Верховном Суде Российской Федерации и прокуратуре Российской Федерации», товарищество, ссылаясь на нарушение судами положений Жилищного кодекса Российской Федерации, которое привело к принятию незаконных судебных актов, просит решение (в части) и постановления отменить.

Поскольку переходный период формирования Верховного Суда Российской Федерации завершен 05.08.2014, в соответствии со статьей 2 Федерального закон от 28.06.2014 № 186-ФЗ «О внесении изменений в

Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации» жалоба рассматривается в порядке, предусмотренном статьями 291.1 – 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кирейковой Г.Г. от 20.08.2014 кассационная жалоба товарищества с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации представитель финансово-казначейского управления администрации г. Астрахани против удовлетворения жалобы возражал.

Другие лица, участвующие в деле, своих представителей в судебное заседание не направили.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, объяснения представителя финансово-казначейского управления администрации г. Астрахани, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для удовлетворения жалобы.

Судами установлено, что квартиры № 12, 30 и 52 по адресу: г. Астрахань, ул. Новороссийская, д. 6, на основании распоряжения Правительства Астраханской области от 05.07.2010 № 271-Пр переданы из государственной собственности Астраханской области в муниципальную собственность муниципального образования «Город Астрахань».

Передаточный акт, с которым в соответствии с названным распоряжением связано возникновение права муниципальной собственности на указанные квартиры, подписан 16.07.2010.

Квартиры 12, 30 и 52 предоставлены семьям по договорам социального найма жилого помещения.

Впоследствии квартира № 30 передана безвозмездно в собственность нанимателю и членам его семьи в порядке приватизации.

Требования товарищества заключаются во взыскании оплаты за содержание, текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги:

- по квартире 12 за период с июля 2011 года по апрель 2013 года в сумме 36 344 руб. 72 коп., из них за содержание общего имущества 14 896 руб. 66 коп., за вывоз твердых бытовых отходов 6944 руб. 20 коп. и за электроснабжение 14 503 руб. 86 коп.;

- по квартире 30 за период с июля 2011 года по 21 августа 2012 года в сумме 7 144 руб. 95 коп. за содержание общего имущества;

- по квартире 52 за период с июля 2011 года по 04.03.2013 в сумме 13 465 руб. 46 коп. за содержание общего имущества.

При этом задолженность по квартирам 30 и 52 истец просит взыскать за период до заселения нанимателями этих квартир.

Поскольку требования товарищества к собственнику указанных жилых помещений о погашении задолженности последним отклонены, истец обратился в арбитражный суд с иском о ее взыскании.

Кроме того, товарищество просит обязать администрацию заключить договор на техническое обслуживание и предоставление коммунальных услуг и возложить на ответчика обязанность вносить ежемесячно до 10-го числа обязательные платежи.

Полностью удовлетворяя иск в части взыскания задолженности, суд первой инстанции исходил из положений статей 210, 249, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьи 39 и части 6 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

Согласно последней норме не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со статьей 171 названного Кодекса.

Изменяя решение суда первой инстанции в части взыскания с ответчика 56 955 руб. 13 коп. задолженности и взыскивая 21 736 руб. 43 коп., апелляционная инстанция исходила из обязанности нанимателей вносить плату за содержание общего имущества жилого дома и коммунальные платежи непосредственно управляющей организации, предусмотренной частью 4 статьи 155 ЖК РФ.

Арбитражный суд округа поддержал этот вывод суда апелляционной инстанции.

Поскольку апелляционная инстанция изменила решение суда первой инстанции, судебной коллегией проверяется законность постановлений, принятых судами апелляционной и кассационной инстанций.

У Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется оснований не согласиться с судами апелляционной и кассационной инстанций исходя из следующего.

Статьей 155 ЖК РФ регламентируется внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги в зависимости от статуса лица, пользующего помещением, выбранного способа управления и вида платы.

Согласно части 4 статьи 155 ЖК РФ 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. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится

наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке.

По мнению товарищества, поскольку собственники жилых помещений многоквартирного дома выбрали иной способ управления – товариществом собственников жилья, оснований для применения в настоящем случае части 4 статьи 155 ЖК РФ у судов апелляционной и кассационной инстанций не имелось.

Между тем неприменение этой нормы в отношении нанимателей жилых помещений по договору социального найма и 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.

Объем прав и обязанностей нанимателей и наймодателей, предусмотренный главой 8 ЖК РФ, не поставлен в зависимость от выбранного собственниками способа управления многоквартирным жилым домом.

Отсутствие в части 6 статьи 155 ЖК РФ 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.

В силу положений части 4 статьи 155 ЖК РФ ответственность наймодателя по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме заключается в обязанности уплатить разницу в размере вносимой нанимателем жилого помещения платы, и платы, установленной договором управления. Из материалов дела не следует, что заявленные товариществом требования составляют такую разницу. Более того, в исковом заявлении указано на задолженность нанимателя одной из квартир по внесению платежей.

Таким образом, выводы судов апелляционной и кассационной инстанций в части взыскания задолженности являются правомерными.

Судами также правомерно отказано товариществу в обязанности ответчика заключить договор на техническое обслуживание и предоставление коммунальных услуг и о возложении на ответчика обязанности вносить обязательные платежи ежемесячно до 10-го числа.

Как следует из части 1 статьи 421 ГК РФ, граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

В соответствии с частью 4 статьи 445 ГК РФ если сторона, для которой в соответствии с названным Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

Из положений Жилищного кодекса Российской Федерации не следует, что на наймодателя по договору социального найма и по договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме возлагается обязанность заключить с управляющей организацией (товариществом собственников жилья) договор на техническое обслуживание и предоставление коммунальных услуг.

Положения пункта 4 части 2 статьи 65 ЖК РФ возлагают такие обязанности на наймодателя перед нанимателем, но не перед исполнителем коммунальных услуг.

Напротив, положениями статьи 161 ЖК РФ обязанность заключить соответствующие договоры, обеспечивающие исполнение договора управления, благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, возлагается на управляющую организацию.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, а также Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, на пункты 16 и 12 которых ссылается товарищество, не относятся к законам. Более того, из их содержания в контексте с иными положениями этих нормативных актов не следует безусловная обязанность собственников жилых помещений, к которым относится и ответчик, заключить требуемый истцом договор.

Незаключение собственниками помещений многоквартирных жилых домов договоров с управляющей организацией не освобождает их от исполнения обязанностей, предусмотренных законодательством либо решениями общего собрания собственников помещений (если законодательством общее собрание наделено правом устанавливать такие условия).

При изложенных обстоятельствах обжалуемые судебные акты не подлежат отмене.

Руководствуясь статьями 291.13 – 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л а:

постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.12.2013 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 25.03.2014 по делу № А06-3264/2013 Арбитражного суда Астраханской области оставить без изменения, а кассационную жалобу товарищества собственников жилья «Новороссийское» - без удовлетворения.

Определение вступает в законную силу со дня его вынесения.

Председательствующий

Г.Г. Кирейкова

Судьи

С.В. Самуйлов

О.Ю. Шилохвост