



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 12 августа 2019 г. по делу N 309-ЭС19-378

Резолютивная часть определения объявлена 05.08.2019.

Полный текст определения изготовлен 12.08.2019.

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

председательствующего судьи Кирейковой Г.Г.,

судей Разумова И.В. и Шиловцова О.Ю. -

при ведении протокола судебного заседания секретарем Мельниковой И.Е., с использованием систем видеоконференц-связи при содействии Арбитражного суда Новосибирской области (судья Пахомова Ю.А., при ведении протокола секретарем судебного заседания Решетниковой Е.Е.),

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Энергопрогресс" (далее - общество) на решение Арбитражного суда Свердловской области от 04.07.2018, [постановление](#) Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.09.2018 и [постановление](#) Арбитражного суда Уральского округа от 12.12.2018 по делу N А60-6241/2018.

В заседании приняли участие представители:

общества - Паладыч Ю.В. (доверенность от 09.12.2018 N 304), Грачева О.В. (доверенность от 05.08.2019 N 496);

Министерства обороны Российской Федерации - Стулев А.В. (доверенность от 03.12.2018 N 20741/12д), Шетова Л.А. (доверенность от 12.12.2018 N 207/4/157д);

федерального казенного учреждения "Управление финансового обеспечения Министерства обороны Российской Федерации по Свердловской области" - Фомина О.М. (доверенность от 28.02.2019 N 120).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кирейковой Г.Г., объяснения представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

общество обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с иском к федеральному государственному казенному учреждению "Центральное региональное управление жилищного обеспечения" Министерства обороны Российской Федерации (далее - учреждение) о взыскании 57 410 руб. 55 коп. задолженности, 30 566 руб. 31 коп. неустойки с продолжением начисления

неустойки по день фактической оплаты задолженности, а также 15 000 руб. судебных расходов на оплату услуг представителя (с учетом уточнений).

В качестве третьих лиц без самостоятельных требований относительно предмета спора к участию в деле привлечены: федеральное казенное учреждение "Управление финансового обеспечения Министерства обороны Российской Федерации по Свердловской области" (далее - управление), Министерство обороны Российской Федерации (далее - Минобороны РФ), федеральное государственное казенное учреждение "Центральное региональное управление правового обеспечения Министерства обороны Российской Федерации", федеральное государственное квартирно-эксплуатационное учреждение "57 эксплуатационно-техническая комендатура".

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 04.07.2018, оставленным без изменения [постановлением](#) Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.09.2018 и [постановлением](#) Арбитражного суда Уральского округа от 12.12.2018, в удовлетворении иска отказано.

Общество обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит отменить принятые судебные акты и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

[Определением](#) судьи Верховного Суда Российской Федерации от 20.06.2019 кассационная жалоба общества вместе с делом N А60-6241/2018 переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представители общества поддержали доводы кассационной жалобы. Представители Минобороны РФ и управления поддержали доводы отзывов, в которых возражали против удовлетворения кассационной жалобы.

Учреждение, извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своего представителя не направило; в отзыве просит обжалуемые судебные акты оставить без изменения.

Третьи лица - федеральное государственное казенное учреждение "Центральное региональное управление правового обеспечения Министерства обороны Российской Федерации", федеральное государственное квартирно-эксплуатационное учреждение "57 эксплуатационно-техническая комендатура", извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, в Верховный Суд Российской Федерации представителей не направили.

Дело рассмотрено в отсутствие представителей неявившихся лиц.

Обсудив изложенные в кассационной жалобе и отзывах доводы и возражения, заслушав объяснения явившихся представителей, проверив материалы дела, выслушав представителей лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия считает, что жалоба подлежит удовлетворению.

Как следует из материалов дела, решением от 05.12.2014 N 3 общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома N 79 по улице Солидарности, г. Новосибирск, общество выбрано управляющей организацией в отношении этого дома.

Наймодателем жилых помещений N 1, 2, 8, 11, 17, 18, 20, 24, 28, 29, 31, 32, 33, 36, 38, 39, 40, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 53, 54, 55, 60, 61, 62, 65, 67, 68, 71, 74 в вышеуказанном доме является учреждение, осуществляющее свою деятельность в целях организации работы по обеспечению военнослужащих жилыми помещениями жилищного фонда Министерства обороны Российской Федерации и наделенное полномочиями по предоставлению жилых помещений по договорам найма, на основании приказов Министра обороны Российской Федерации 2010 года N 1455, N 1550 и 2011 года N 453.

По договорам социального найма названные жилые помещения переданы нанимателям.

Постановлением мэрии города Новосибирска от 17.06.2014 N 5034 "О плате за содержание и ремонт жилых помещений" установлен размер платы за содержание и ремонт жилых помещений для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда с 01.07.2014 в размере 14 руб. 56 коп./кв. м.

В соответствии с протоколом от 05.12.2014 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Новосибирск, ул. Солидарности, д. 79, и договором управления многоквартирным жилым домом от 31.12.2014 N 40/725, заключенным между обществом и мэрией города Новосибирска, тариф на содержание и текущий ремонт на 2015 год составил 22 руб. 88 коп./кв. м общей площади жилого помещения.

Таким образом, в период с января по май 2015 года размер платы, вносимой нанимателем по тарифу, установленному постановлением мэрии города Новосибирска, оказался меньше, чем размер платы, установленный договором управления. Согласно расчету истца разница в тарифах по оплате жилых помещений составила 57 410 руб. 55 коп.

Общество, считая, что учреждение как наймодатель жилых помещений в вышеуказанном многоквартирном доме обязано нести расходы на содержание и текущий ремонт, обратилось в суд с настоящим иском.

Оценив представленные в материалы дела доказательства, проанализировав положения устава учреждения, приказы Минобороны Российской Федерации, суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о недоказанности принадлежности спорных жилых помещений учреждению на каком-либо законном основании. Руководствуясь [статьями 120, 210, 296](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в [абзаце втором пункта 5](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22, суды указали на обязанность нанимателей, следующую из положений [статей 154 - 155](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 7.2 договора управления, условий договоров социального найма, вносить плату за содержание жилого помещения в размере, установленном решением общего собрания собственников многоквартирного дома, и отсутствие оснований для применения [части 4 статьи 155](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Суды отметили отсутствие доказательств согласования сторонами соглашения об установлении платы за оказываемые управляющей компанией нанимателям услуги, отличной от установленных тарифов, согласования между истцом и ответчиком порядка возмещения платы за содержание жилого помещения и наличия между ними договорных отношений.

Кроме того, суды сослались на недоказанность истцом внесения нанимателями спорных помещений платы в меньшем размере, чем установлено общим собранием собственников многоквартирного дома.

Таким образом, по мнению судов, у учреждения отсутствует обязанность по возмещению истцу разницы в плате за содержание жилого помещения многоквартирного дома, а обществом не обоснована и не доказана невозможность применения к нанимателям платы за содержание общего имущества, установленной общим собранием собственников, в связи с чем в удовлетворении иска отказано.

Суды указали, что взыскание спорной разницы с наймодателя фактически направлено на освобождение физических лиц (нанимателей) от внесения платы за занимаемые ими помещения, что жилищным законодательством не предусмотрено.

Между тем судами не учтено следующее.

В силу [части 4 статьи 154](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей в спорный период) плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

Согласно [части 3 статьи 156](#) Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления.

В городе Новосибирске для многоквартирных домов, в отношении которых нет специального акта органа местного самоуправления об установлении размера такой платы, с 01.07.2014 ее размер на основании постановления мэрии города Новосибирска от 17.06.2014 N 5034 "О плате за содержание и ремонт жилых помещений" составил 14 руб. 56 коп./кв. м.

В соответствии с [частью 4 статьи 155](#) Жилищного кодекса Российской Федерации 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 этой 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.

Ограничение платы за содержание жилого помещения для нанимателей обусловлено в частности тем, что они не участвуют в общих собраниях собственников помещений

многоквартирного дома, к компетенции которого отнесено определение размера этой платы ([часть 7 статьи 156](#), [статьи 45 - 48](#) Жилищного кодекса Российской Федерации), и не могут влиять на ее размер.

В силу приведенного правового регулирования возложение на нанимателей обязанности по внесению платы за содержание жилого помещения в размере, превышающем установленный органом местного самоуправления размер этой платы, не допускается. Вывод судов об обратном противоречит [части 4 статьи 155](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Отсутствие договорных отношений между обществом и наймодателем по вопросу внесения разницы, образующейся в случае установления договором управления платы, превышающей плату, предусмотренную для нанимателей жилых помещений, не является основанием для возложения таких расходов на нанимателей либо для отказа в иске.

[Частью 4 статьи 155](#) Жилищного кодекса Российской Федерации обязанность внести управляющей организации спорную разницу возлагается на наймодателя.

В соответствии с [пунктом 2](#) приказа Министра обороны Российской Федерации от 03.11.2010 N 1455 учреждение является специализированной организацией, уполномоченной осуществлять функции Департамента жилищного обеспечения Министерства обороны Российской Федерации по вопросам реализации в Вооруженных Силах Российской Федерации требований [постановления](#) Правительства Российской Федерации от 29.06.2011 N 512 "О порядке признания нуждающимися в жилых помещениях военнослужащих - граждан Российской Федерации, обеспечиваемых на весь срок военной службы служебными жилыми помещениями, и предоставления им жилых помещений в собственность бесплатно".

Из представленных в материалы дела договоров найма усматривается, что наймодателем спорных жилых помещений является учреждение. Доказательства, подтверждающие передачу иному лицу функций и полномочий наймодателя, исключающие возложение на учреждение обязанности, предусмотренной [частью 4 статьи 155](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, ответчиком в материалы дела не представлены.

Негативные последствия неосуществления регистрации за учреждением соответствующего вещного права на квартиры неправомерно возложены судами на лицо, от которого совершение указанных действий не зависит - на управляющую организацию.

Таким образом, судами при рассмотрении дела допущены существенные нарушения норм материального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможно восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов. В связи с этим судебные акты, принятые по делу, на основании [пункта 1 статьи 291.11](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Поскольку размер предъявленных к взысканию задолженности и неустойки не был предметом исследования судов первой и апелляционной инстанций, дело следует направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Свердловской области.

Руководствуясь [статьями 291.11 - 291.15](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

решение Арбитражного суда Свердловской области от 04.07.2018, [постановление](#) Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.09.2018 и [постановление](#) Арбитражного суда Уральского округа от 12.12.2018 по делу N А60-6241/2018 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Свердловской области.

Определение вступает в законную силу со дня его вынесения.

Председательствующий
Г.Г.КИРЕЙКОВА

Судьи
И.В.РАЗУМОВ
О.Ю.ШИЛОХВОСТ