

**ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****ОПРЕДЕЛЕНИЕ  
от 12 августа 2019 г. N 309-ЭС19-365**

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 22.06.2018, [постановление](#) Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.09.2018 и [постановление](#) Арбитражного суда Уральского округа от 13.12.2018 по делу N А60-69392/2017.

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).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кирейковой Г.Г., объяснения представителей участвующего в деле лица, 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 88 445 руб. задолженности, 46 982 руб. 60 коп. неустойки, начисленной за период с 11.06.2015 по 14.05.2018, а также 15 000 руб. судебных расходов на оплату юридических услуг (с учетом уточнений).

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 22.06.2018, оставленным без изменения [постановлением](#) Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.09.2018 и [постановлением](#) Арбитражного суда Уральского округа от 13.12.2018, в удовлетворении исковых требований 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 А60-69392/2017 переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представители общества поддержали доводы 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.

Кассационная жалоба рассмотрена в отсутствие представителей учреждения.

Обсудив изложенные в кассационной жалобе и в отзыве учреждения доводы и возражения, заслушав представителей истца, проверив материалы дела, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что жалоба подлежит удовлетворению.

Как следует из материалов дела, решением от 10.11.2014 общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома N 79/1 по улице Лейтенанта Амосова в г. Новосибирске общество выбрано управляющей организацией.

Наймодателем жилых помещений 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15, 22, 23, 24, 26, 27, 31, 33, 34, 36, 38, 40, 42, 43, 46, 47, 52, 56, 60, 61, 62, 68, 74, 75, 77, 82, 85, 86 в вышеуказанном доме является учреждение, которое осуществляет 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 от 03.11.2010 N 1455, от 18.11.2010 N 1550 и от 05.04.2011 N 453 (далее - приказы Минобороны РФ).

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 10.11.2014 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Новосибирск, ул. Лейтенанта Амосова, д. 79/1, и договором управления многоквартирным домом от 31.12.2014 N 31/734, заключенным между обществом и мэрией города Новосибирска, тариф на содержание и текущий ремонт на 2015 год составил 24 руб. 06 коп./кв. м.

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 за жилые помещения составила 88 445 руб.

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

Оценив представленные в материалы дела доказательства, проанализировав положения устава учреждения, приказы Минобороны РФ, 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. Суды указали на недоказанность принадлежности спорных помещений ответчику на каком-либо вещном праве, согласования истцом и ответчиком порядка возмещения платы за содержание жилого помещения, а также на отсутствие в материалах дела договора управления многоквартирным домом, подписанного со стороны собственника спорных помещений - Российской Федерации.

Таким образом, по мнению судов, у учреждения отсутствует обязанность по возмещению истцу разницы в плате за содержание жилого помещения многоквартирного дома, в связи с чем в удовлетворении иска обществу отказано.

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, исключаящие возложение на учреждение обязанности, предусмотренной [частью 4 статьи 155](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, в материалы дела ответчиком не представлено.

Негативные последствия неосуществления регистрации за учреждением соответствующего вещного права на квартиры неправомерно возложены судами на лицо, от которого указанные действия не зависят - на управляющую организацию.

---

Таким образом, судами при рассмотрении дела допущены существенные нарушения норм материального 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. 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 предъявленной 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 22.06.2018, [постановление](#) Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.09.2018 и [постановление](#) Арбитражного суда Уральского округа от 13.12.2018 по делу N А60-69392/2017 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