



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС23-2496

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А52-2531/2022

Резолютивная часть определения объявлена 13.06.2023.

Полный текст определения изготовлен 20.06.2023.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Поповой Г.Г. и Чучуновой Н.С.

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Союз» (г. Псков) на решение Арбитражного суда Псковской области от 18.07.2022, постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.10.2022 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 26.01.2023 по делу № А52-2531/2022,

УСТАНОВИЛА:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Союз» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд Псковской области с заявлением о признании незаконным решения администрации города Пскова (далее – Администрация), содержащегося в сообщении от 13.05.2022, об отказе в исключении из постановления Администрации от 25.06.2020 № 864 домов, имеющих признаки домов блокированной застройки; об обязанности Администрации исключить из постановления от 25.06.2020 № 864 дома, имеющие признаки домов блокированной застройки, расположенные по адресу: г. Псков, Окраинная ул., д. 18, 19, 24; Торошинская ул., д. 6; Шоссейный пер.,

д. 5, 7, 13; Старотекстильная ул., д. 100, 102; ул. 2 км. Изборской линии, д. 1; Черский пер., д. 5, 7; Вокзальная ул., д. 7.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление городского хозяйства администрации города Пскова (далее – Управление).

Арбитражный суд Псковской области решением от 18.07.2022, оставленным без изменения постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.10.2022 и постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 26.01.2023, отказал в удовлетворении требований Общества.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Общество, ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке указанные судебные акты.

Определением от 22.05.2023 судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба Общества вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу Администрация просит отказать в ее удовлетворении, считая обжалуемые судебные акты законными и обоснованными.

Лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей в суд не направили, что в соответствии со статьей 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Согласно части 1 статьи 291.11 АПК РФ 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.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291.11 АПК РФ оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Администрация постановлением от 12.05.2020 № 636 включила Общество в перечень управляющих организаций по управлению многоквартирными домами, в отношении которых собственниками помещений в многоквартирных домах не выбран способ управления такими домами или способ управления не реализован, не определена управляющая организация.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 № 1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», Администрация постановлением от 25.06.2020 № 864 (с учетом изменений, внесенных постановлениями от 26.01.2021 № 50 и от 17.09.2021 № 1409) передала Обществу во временное обслуживание ряд многоквартирных домов, перечисленных в приложении к названному постановлению, утвердила размер платы за содержание жилого помещения.

Общество, полагая, что переданные ему в обслуживание дома, расположенные в городе Пскове по адресам: Окраинная ул., д. 18, 19, 24; Торошинская ул., д. 6; Шоссейный пер., д. 5, 7, 13; Старотекстильная ул., д. 100, 102; ул. 2 км. Изборской линии, д. 1; Черский пер., д. 5, 7; Вокзальная ул., д. 7, не отвечают признакам многоквартирных домов и имеют признаки домов блокированной застройки, 06.04.2021 обратилось в Управление с просьбой обосновать законность включения указанных домов в перечень многоквартирных домов, переданных Обществу во временное обслуживание, а также подтвердить законность начислений собственникам указанных жилых домов платы за содержание и ремонт общедомового имущества.

Управление в письме от 16.04.2021 № 1238 сообщило Обществу, что направило в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области письмо с просьбой представить алгоритм перевода статуса жилого дома в статус дома блокированной застройки.

Общество 14.02.2022 и 07.04.2022 обратилось в Управление и Администрацию с заявлениями об исключении спорных домов из постановления Администрации от 25.06.2020 № 864 ввиду отсутствия в этих домах общего имущества, обслуживание которого должна осуществлять управляющая компания.

Администрация письмом от 13.05.2022 отказала Обществу в исключении из постановления Администрации от 25.06.2020 № 864 названных домов и указала следующее: согласно градостроительному законодательству блок жилого дома блокированной застройки должен быть расположен на отдельном земельном участке, сформированном непосредственно для его использования; между тем перечисленные Обществом дома указанному признаку не соответствуют.

Общество, считая, что данный отказ Администрации является незаконным, обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Суды первой и апелляционной инстанций, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, сославшись на статьи 198, 200 АПК РФ, статьи 15 и 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс), пункт 40 статьи 1, пункт 2 части 2 статьи 49

Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс), статью 16 Федерального закона от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 476-ФЗ), пришли к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения заявления Общества.

Суды исходили из следующего.

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса (в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений) жилыми домами блокированной застройки признаются жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Законом № 476-ФЗ, вступившим в законную силу с 01.03.2022, статья 1 Градостроительного кодекса дополнена пунктом 40, предусматривающим, что дом блокированной застройки – это жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

При этом в части 1 статьи 16 Закона № 476-ФЗ предусмотрено, что блок, указанный в пункте 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу названного Закона), соответствующий признакам, указанным в пункте 40 статьи 1 Градостроительного кодекса, со дня вступления в силу данного Закона признается домом блокированной застройки независимо от того, является ли данный блок зданием или помещением в здании.

Многоквартирному дому присущи совокупность двух и более квартир и нежилых помещений, а также наличие в доме общего имущества, предназначенного для их обслуживания.

Основополагающими признаками дома блокированной застройки являются наличие общих боковых стен без проемов с объектами того же вида, отдельного выхода на земельный участок, отсутствие общего имущества (техническая и функциональная автономность) и наличие отдельного земельного участка под каждым домом. Жилой блок имеет самостоятельные инженерные системы и индивидуальные подключения к внешним сетям, не имеет общих с соседними жилыми блоками чердаков, подполий, шахт коммуникаций, вспомогательных помещений, наружных входов, а также помещений, расположенных над или под другими жилыми блоками.

Так как Общество в своем заявлении настаивало на том, что спорные дома относятся к домам блокированной застройки, обязанность доказывания названных обстоятельств возлагается именно на заявителя.

Поскольку Общество не представило доказательств, достоверно подтверждающих одновременное наличие у спорных жилых домов всех

признаков домов блокированной застройки, оспариваемый отказ Администрации является законным и обоснованным.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Между тем суды трех инстанций не учли следующее.

В соответствии со статьями 2 и 4 АПК РФ одной из задач судопроизводства в арбитражных судах является защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов лиц, осуществляющих предпринимательскую и иную экономическую деятельность, которые могут обратиться в арбитражный суд за защитой своих прав в порядке, установленном данным Кодексом.

Защита гражданских прав осуществляется, в том числе путем признания недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления (статья 12 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу статей 198 и 201 АПК РФ ненормативный акт, действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, могут быть признаны недействительными (незаконными) при наличии одновременно двух условий: если ненормативный акт, действия (бездействие) не соответствуют закону и нарушают права и охраняемые законом интересы заявителя.

По правилам части 1 статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений; обязанность доказывания обстоятельств, послуживших основанием для принятия государственными органами, органами местного самоуправления, иными органами и должностными лицами оспариваемых актов, решений, совершения действий (бездействия), возлагается на соответствующий орган или должностное лицо. Аналогичное положение закреплено в части 5 статьи 200 того же Кодекса.

Общество, оспаривая правомерность отказа Администрации в исключении спорных жилых домов из перечня домов, переданных ему в обслуживание, сослалось на отсутствие в этих домах общего имущества и наличие у них признаков домов блокированной застройки, представило в материалы дела технические паспорта домов и фотографии.

В соответствии с частью 6 статьи 15 Жилищного кодекса многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 данного Кодекса. Многоквартирный дом может также включать принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.

В силу пункта 2 части 3 статьи 16 Жилищного кодекса квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для

удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

К имуществу, указанному в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса, относятся помещения в 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); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Таким образом, для отнесения жилого здания к многоквартирному жилому дому необходимо не только наличие в нем более двух квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме, но и наличие в доме общего имущества, которое предполагает множественность субъектов права собственности на один и тот же объект.

Частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса предусмотрена обязанность собственников помещений в многоквартирном доме выбрать один из способов управления многоквартирным домом.

Согласно части 17 статьи 161 Жилищного кодекса управление многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном данным Кодексом, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления в соответствии с данным Кодексом, осуществляется управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, определенной решением органа местного самоуправления в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации.

Такая управляющая организация осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом или до

заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 данной статьи, но не более одного года. Орган местного самоуправления в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения об определении управляющей организации, предусмотренного данной частью, письменно уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о принятии указанного решения, об условиях договора управления этим домом и об условиях прекращения договора управления с данной управляющей организацией. Договор управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме считается заключенным со дня принятия органом местного самоуправления решения об определении управляющей организации.

Из приведенных норм следует, что орган местного самоуправления вправе принять решение о передаче в обслуживание управляющей организации только многоквартирные дома в целях содержания и обслуживания общего имущества собственников расположенных в таких домах жилых и нежилых помещений. Передача указанным органом в управление домов блокированной застройки или индивидуальных жилых домов, в которых помещения принадлежат разным лицам, противоречит нормам жилищного законодательства и приведет к нарушению прав и законных интересов, как собственников таких домов, так и управляющей компании.

При этом в силу части 2 статьи 65 и части 5 статьи 200 АПК РФ в случае оспаривания решения органа местного самоуправления о включении в перечень многоквартирных домов, переданных на основании части 17 статьи 161 Жилищного кодекса в управление управляющей компании, именно данный орган должен доказать законность принятия им такого решения.

Между тем в нарушение требований указанных норм Администрация и Управление не представили никаких доказательств и документов, подтверждающих, что спорные дома являются многоквартирными и могут быть по правилам Жилищного кодекса переданы во временное обслуживание управляющей компании, не опровергли довод Общества о том, что указанные в заявлении дома имеют признаки домов блокированной застройки и в них отсутствует общее имущество, а суды при рассмотрении настоящего дела неверно распределили между сторонами бремя доказывания.

В процессе подготовки дела к судебному разбирательству судья определяет предмет доказывания, достаточность представленных доказательств. Если судья установит, что представленных доказательств недостаточно для подтверждения требований истца или возражений ответчика либо они не содержат иных необходимых данных, восполнить которые стороны не могут, он вправе предложить сторонам представить дополнительные доказательства.

Согласно части 6 статьи 200 АПК РФ в случае непредставления органом или лицом, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), доказательств, необходимых для

рассмотрения дела и принятия решения, арбитражный суд может истребовать их по своей инициативе.

Несмотря на то, что органы местного самоуправления не представили документов в подтверждение правомерности принятого ими решения, суды не воспользовались полномочиями, предусмотренными частью 6 статьи 200 АПК РФ, и не запросили правоустанавливающих документов, в том числе сведений из Единого государственного реестра недвижимости, в отношении спорных домов и земельных участков, на которых они расположены.

Суды, отказывая в удовлетворении заявления Общества по причине недоказанности им отнесения спорных домов к домам блокированной застройки, не учли, что Общество не заявляло требование о признании спорных домов домами блокированной застройки, а просило лишь исключить эти дома из перечня многоквартирных домов, переданных ему в управление, поскольку в этих домах отсутствует общедомовое имущество и у Общества не имеется оснований для взимания платы с собственников помещений за содержание такого имущества.

Таким образом, при рассмотрении настоящего спора суды не выяснили, являются ли спорные дома многоквартирными, имеющими указанное в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса общее имущество, подлежащее обслуживанию управляющей организацией, и, как следствие, не разрешили вопрос о правомерности либо не правомерности включения данных домов в перечень многоквартирных домов, переданных на основании части 17 статьи 161 Жилищного кодекса в управление Общества.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что суды, отказывая в удовлетворении требований Общества, существенно нарушили нормы материального и процессуального права, неполно исследовали обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, поэтому обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное; исследовать доказательства, представленные лицами, участвующими в деле, в обоснование их доводов и возражений; на основании установленных обстоятельств принять законное и обоснованное решение, правильно применив нормы материального и процессуального права.

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 Псковской области от 18.07.2022, постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.10.2022 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 26.01.2023 по делу № А52-2531/2022 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Псковской области.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Г.Г. Попова

Н.С. Чучунова