



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС23-2501

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А65-15395/2020

Резолютивная часть определения объявлена 20.06.2023.

Полный текст определения изготовлен 27.06.2023.

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

при участии представителей:

общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Жилье» – Валиуллина И.Ф. (доверенность от 20.12.2022);

общества с ограниченной ответственностью «Закамский медико-фармацевтический центр «Содействие» – Уденазарова К.Х. (доверенность от 04.03.2022), Фаттаховой Р.А. (директор, решение от 31.01.2023 № 5),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Жилье» на решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 23.05.2022, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.08.2022 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 14.12.2022 по делу № А65-15395/2020,

УСТАНОВИЛА:

общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Жилье» (далее – управляющая компания, истец) обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Закамский медико-фармацевтический центр

«Содействие» (далее – медицинский центр, ответчик) о взыскании задолженности в размере 328 544,97 руб. за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме за период с 01.08.2018 по 31.12.2020, пени в размере 19 262,67 руб. за период с 15.09.2018 по 05.04.2020.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 23.05.2022, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.08.2022 и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 14.12.2022, в удовлетворении исковых требований отказано.

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

Истец в кассационной жалобе приводит доводы о том, что судами неправильно применены нормы права о порядке определения размера доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме, поскольку принятая ими при ее расчете площадь единого встроенно-пристроенного помещения 625,6 кв.м. ответчика учтена частично в размере встроенной части 162,8 кв.м.

Управляющая компания полагает неправомерным, что услуги по управлению многоквартирным домом оплачиваются ответчиком пропорционально площади встроенной в дом части помещения, а по площади примыкающей к дому части того же помещения – нет, хотя само встроенно-пристроенное нежилое помещение, по утверждению истца, основывающемуся на кадастровых и регистрационных документах ответчика, является единым целым.

Определением от 15.05.2023 судьи Верховного Суда Российской Федерации жалоба управляющей компании вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на жалобу медицинский центр просит оставить состоявшиеся по делу судебные акты без изменения.

В судебном заседании представитель истца поддержал доводы жалобы, представители ответчика возражали против удовлетворения кассационной жалобы.

Согласно части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – 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 и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Якимова А.А., выслушав объяснения представителей сторон, 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, истец является управляющей организацией и с 01.08.2018 осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск, ул. Мира, дом 77, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом от 17.06.2018 № 4, и решения Государственной жилищной инспекции Республики Татарстан от 23.07.2018.

В данном многоквартирном доме расположено нежилое помещение общей площадью 625,6 кв. м (далее – спорное нежилое помещение), право собственности на которое зарегистрировано за ответчиком.

Договор по управлению многоквартирным домом между сторонами спора не заключался.

Истец, полагая, что спорное нежилое помещение, принадлежащее медицинскому центру, представляет собой единый объект недвижимого имущества, входящий в многоквартирный жилой дом, поскольку является встроенной (162,8 кв. м) и пристроенной (462,8 кв. м) частями указанного дома, ссылается на неисполнение ответчиком обязанности по внесению платы за общедомовые услуги, рассчитанной исходя из всей площади спорного нежилого помещения пропорционально к площади жилого дома (с учетом частичной оплаты долга ответчиком по площади встроенной части).

Исследовав и оценив представленные доказательства, руководствуясь положениями статей 8, 210, 249, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 36, 39, 153, 154, 155, 156, 157, 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктов 10, 11, 33 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, суды пришли к выводу об отсутствии у ответчика обязанности вносить управляющей компании плату за содержание и ремонт общего имущества дома в отношении части спорного нежилого помещения площадью 462,8 кв. м.

Суды исходили из заключения повторной судебной строительно-технической экспертизы, по результатам которой эксперт пришел к выводу, что эта часть помещения представляет собой одноэтажное нежилое независимое здание, пристроенное к девятиэтажному жилому дому, не обладает признаками единства с домом, является независимым и обособленным от него, имеет собственные фундамент, ограждающие конструкции и перекрытия, разделение по балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности от многоквартирного дома.

При этом суды указали, что в отношении части спорного нежилого помещения, относящегося к встроенным помещениям общей площадью 162,8

кв. м, оплата жилищно-коммунальных услуг на момент рассмотрения дела произведена ответчиком в полном объеме.

Между тем судами не учтено следующее.

Частью 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) установлено, что при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

В силу положений статей 210, 249 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статей 154, 155, 158 ЖК РФ собственник нежилого помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Конституционным Судом Российской Федерации в Постановлении от 29.01.2018 № 5-П указано, что сам факт существования и сохранность каждого из помещений в многоквартирном доме обусловлены существованием и состоянием самого дома (здания), наличие права собственности на помещения в нем обуславливает и наличие права общей долевой собственности собственников этих помещений на общее имущество в таком доме, в том числе на общие нежилые помещения, несущие конструкции дома, сети и системы инженерно-технического обеспечения (статья 290 ГК РФ и статья 36 ЖК РФ). Соответственно, не может рассматриваться как не согласующееся с конституционными предписаниями и возложение расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме не только на собственников жилых помещений в таком доме, но и на лиц, в собственности которых находятся расположенные в нем нежилые помещения и которые также заинтересованы в поддержании дома в надлежащем состоянии, а потому лица данной категории наряду с собственниками жилых помещений обязаны вносить соответствующие платежи соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

Несение собственником самостоятельных расходов по содержанию своего имущества, а также отсутствие письменного договора на выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома не освобождает его от обязанности нести расходы по содержанию общедомового имущества (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.11.2010 № 4910/10, пункт 12 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами

в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности»).

Состав принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности общего имущества в многоквартирном доме определен в пункте 1 статьи 36 ЖК РФ и пунктах 2, 5 - 7 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491).

В состав указанного имущества, в том числе, включаются земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В соответствии с пунктом 3.42 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 04.08.1998 № 37, признаками единства здания служат: фундамент и общая стена с сообщением между частями, независимо от назначения последних и их материала; при отсутствии сообщения между частями одного здания признаком единства может служить общее назначение здания; однородность материала стен, общие лестничные клетки, единое архитектурное решение.

Согласно пункту 3.21 «ГОСТ Р 51929-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения» (утвержден и введен в действие Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 11.06.2014 № 543-СТ) многоквартирный дом – оконченный строительством и введенный в эксплуатацию надлежащим образом объект капитального строительства, представляющий собой объемную строительную конструкцию, имеющий надземную и подземную части, включающий в себя внутридомовые системы инженерно-технического обеспечения, помещения общего пользования, не являющиеся частями квартир, иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам, и жилые помещения, предназначенные для постоянного проживания двух и более семей, имеющие самостоятельные выходы к помещениям общего пользования в таком доме (за исключением заблокированных зданий); в состав многоквартирного дома входят встроенные и (или) пристроенные нежилые помещения, а также придомовая территория (земельный участок).

Пунктами 3 и 4 Правил № 491 предусмотрено, что при определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения о правах на объекты недвижимости (далее – ЕГРН), являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре. В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в ЕГРН, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в ЕГРН.

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 02.04.2020 ответчик является собственником нежилого помещения с кадастровым номером 16:53:040206:5340 общей площадью 625,6 кв. м в спорном многоквартирном доме, то есть помещение ответчика не зарегистрировано как самостоятельное здание.

Ответчик не отрицает, что встроенная часть его помещения в жилом доме составляет 162,8 кв. м, а пристроенная часть - 462,8 кв. м, то есть помещение ответчика является встроенно-пристроенным к многоквартирному дому.

Истец утверждает со ссылкой на технический паспорт жилого дома 1996 года, что в акте ввода в эксплуатацию на 1996 год пристроенная аптека к жилому дому № 2 микрорайона 30 общей площадью 389 кв. м по проекту, 386,7 кв. м фактически (с присвоением почтового адреса: г. Нижнекамск, пр. Мира, д. 77) вводилась как пристроенное нежилое помещение первого этажа жилого дома по тому же адресу; согласно имеющимся в материалах дела техническому паспорту дома и техническому паспорту нежилого помещения объекты значатся под инвентарным номером, относящимся к помещениям жилого дома (многоквартирный дом - 16:53:040206:157, нежилое помещение ответчика - 16:53:040206:5340).

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника (пункт 2 статьи 39 ЖК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 37 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Судами не исследовались и не оценивались в судебных актах обстоятельства создания многоквартирного дома и спорного помещения: изначально запроектированных и впоследствии реализованных технических решениях в единой связи при создании и вводе в эксплуатацию обоих объектов, что привело к нарушению норм права о порядке определения доли ответчика в праве общей собственности на имущество многоквартирного дома.

Истец неоднократно ссылался на то, что вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 22.01.2020 по делу № А65-28495/2019 отказано в удовлетворении заявления медицинского центра об оспаривании решения регистрирующего органа, который отклонил его заявление об исправлении технической ошибки в ЕГРН в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 16:53:040206:5340 в части изменения наименования объекта – с «нежилое помещение» на «пристроенное-встроенное здание к жилому дому».

Суд в ходе рассмотрения указанного дела установил, что принадлежащее медицинскому центру нежилое помещение с кадастровым номером 16:53:040206:5340 находится в составе многоквартирного жилого дома, является пристроенным взаимосвязанным с многоквартирным жилым домом объектом, а не отдельно стоящим зданием, конструктивно связано с остальными помещениями дома. Сведения о виде объекта недвижимости с кадастровым номером 16:53:040206:5340 – «нежилое помещение» – внесены в ЕГРН в соответствии с представленными регистрирующему органу документами (технический паспорт от 22.08.1996 с последующими изменениями, инвентарное дело № 1508, данные технической инвентаризации по состоянию на 1996, 1997, 2001, 2002, 2007 годы).

Судами также было установлено, что часть помещения первого этажа аптеки расположена над подвалом многоквартирного жилого дома, то есть имеет основание в виде подвальной части многоквартирного жилого дома; доступ в нежилое помещение аптеки возможен через помещения общего пользования многоквартирного жилого дома.

Таким образом, до судебного разбирательства настоящего дела имелись вступившие в законную силу судебные акты по другому делу, принятые в том числе по вопросам статуса спорного нежилого помещения в составе многоквартирного дома.

При рассмотрении настоящего дела было получено два заключения экспертов (первоначальная и повторная экспертизы) с противоположными выводами.

В первоначальном заключении эксперт акционерного общества «Бюро технической инвентаризации Республики Татарстан» пришел к выводу, что объект с кадастровым номером 16:53:040206:5340 является единым зданием с жилым домом, т.к. находится на едином с домом неразмежеванном земельном участке, имеет одну общую несущую стену, имеет выход в подъезд жилого дома, а при входе в помещение ответчика требуется проход через общедомовые помещения.

В заключении повторной экспертизы экспертом общества с ограниченной ответственностью «Идея» сделан вывод, что объект с кадастровым номером 16:53:040206:5340 является независимым и обособленным от многоэтажного жилого дома, имеет собственные фундамент, перекрытия, ограждающие и несущие конструкции, разделенные деформационным швом с несущей стеной дома, а также имеет разделение коммуникаций по балансовой принадлежности и эксплуатационной

ответственности от многоэтажного жилого дома (но точки врезки находятся в общедомовых сетях), является при этом, по мнению эксперта, независимым строением.

Основанием для назначения повторной экспертизы явилось то, что эксперт при производстве первоначальной экспертизы вопрос суда «является ли объект с кадастровым номером 16:53:040206:5340, находящийся по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск, ул. Мира, дом 77, самостоятельным или же является целым?» перефразировал на «является ли объект с кадастровым номером 16:53:040206:5340, находящийся по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск, ул. Мира, дом 77, самостоятельным либо он является единым объектом недвижимости совместно с многоквартирным жилым домом?». При этом эксперт акционерного общества «Бюро технической инвентаризации Республики Татарстан» обращался в суд с просьбой скорректировать поставленный перед ним вопрос. Вопрос судом не уточнялся.

Делая вывод о том, что пристроенное помещение (аптека), принадлежащее ответчику, и многоквартирный дом не являются единым объектом недвижимости, суд первой инстанции руководствовался заключением повторной экспертизы.

Между тем согласно части 2 статьи 64, части 3 статьи 86 АПК РФ заключения экспертов являются одним из доказательств по делу и оцениваются наряду с другими доказательствами.

Суд оценивает доказательства, в том числе заключение эксперта, исходя из требований частей 1 и 2 статьи 71 АПК РФ. При этом по результатам оценки доказательств суду необходимо привести мотивы, по которым он принимает или отвергает имеющиеся в деле доказательства (пункт 12 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе»).

Положенное в основу выводов суда первой инстанции, с которыми согласились суды апелляционной и кассационной инстанций, повторное экспертное заключение согласно статье 71 АПК РФ не имело заранее установленной силы. Оно подлежало оценке по общим правилам главы 7 данного Кодекса, согласно которым при исследовании заключения экспертов суд проверяет полноту и обоснованность содержащихся в нем выводов.

В данном случае предложенные судом вопросы для постановки перед экспертом носили исключительно правовой характер и должны были быть разрешены судом самостоятельно на основе оценки всех имеющихся в деле доказательств, в том числе технической документации на многоквартирный дом и спорное помещение.

В связи с наличием противоречивых экспертиз, а также установленных в других судебных актах иных обстоятельств по этому же вопросу, на которые ссылался истец, суду следовало изложить мотивированное обоснование отклонения заключения первоначальной экспертизы, привести собственные правовые обоснования статуса помещения на основе оценки

установленных экспертами технических решениях, связывающих оба объекта, не опираясь на правовые выводы экспертов, обосновать, почему суд пришел в данном споре к противоположным выводам относительно другого разрешенного спора при тех же самых конструктивных решениях жилого дома и спорного помещения.

В соответствии с пунктом 8 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе» определяя круг и содержание вопросов, по которым необходимо провести экспертизу, суд исходит из того, что вопросы права и правовых последствий оценки доказательств не могут быть поставлены перед экспертом.

На разрешение экспертов судами при оценке статуса встроено-пристроенных в многоквартирный дом помещений должны ставиться лишь вопросы об описании строительных способов, примененных и фактически реализованных в момент создания объектов конструктивных решениях при возведении (примыкании) вместе с жилым домом встроено-пристроенных помещений, а не вопросы о статусе этих помещений применительно к наличию/отсутствию условий для их отнесения к составу дома по правовым критериям.

В целях оплаты на общедомовые нужды такой вопрос должен решаться исключительно судом как правовой, в том числе при необходимости – на основе технического экспертного заключения о спроектированных и/или реализованных в момент создания смежных объектов строительных решениях, инвентаризационных и иных инженерных документов.

Стороны не отрицают, что независимо от наличия технической возможности разделения помещения оно существовало и функционировало в спорный период как единое и поэтому правовой режим оплаты по доле за встроенную и пристроенную части единого помещения не может быть различным применительно к вышеуказанным положениям ЖК РФ.

Таким образом, при наличии статуса единого встроено-пристроенного нежилого помещения судами при разрешении спора допущено нарушение указанных выше норм процессуального и материального права, которое привело к неправильному определению установленного законом размера доли ответчика в праве общей долевой собственности на имущество спорного жилого дома.

Принимая во внимание изложенное, в связи с наличием предусмотренных статьей 291.11 АПК РФ оснований, обжалуемые судебные акты подлежат отмене, дело – направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное, предложить сторонам доказать примененные проектные и фактически реализованные технические решения при возведении и сдаче в эксплуатацию многоквартирного дома и спорного помещения, с учетом различных доказательств, включая материалы инвентаризации, установить и оценить

обстоятельства подключения к коммуникациям дома спорного помещения, использования несущих конструкций дома, функционирования входной группы, конструктивной, функциональной связи с иными помещениями многоквартирного дома, земельным участком, разрешить правовые вопросы, связанные с наличием (отсутствием) у спорного нежилого помещения статуса самостоятельного отдельного от дома объекта, после чего разрешить спор.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 23.05.2022, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.08.2022 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 14.12.2022 по делу № А65-15395/2020 отменить, дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Татарстан.

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

А.А. Якимов

Судьи

И.Л. Грачева

Г.Г. Попова