



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 309-ЭС21-5387

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Резолютивная часть определения объявлена 15.07.2021

Полный текст определения изготовлен 22.07.2021

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

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,

судей Поповой Г.Г., Чучуновой Н.С. рассмотрела кассационную жалобу товарищества собственников жилья «Попова, 23» на решение Арбитражного суда Пермского края от 19.06.2020 по делу № А50-179/2019, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.09.2020 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 20.01.2021 по тому же делу

по иску товарищества собственников жилья «Попова, 23» к обществу с ограниченной ответственностью «Гарантия» о взыскании задолженности за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома за период с июля 2017 года по сентябрь 2018 года в сумме 570 746, 47 руб.

при участии в деле третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: общества с ограниченной ответственностью «Новая городская инфраструктура Прикамья», публичного акционерного общества «Т Плюс», общества с ограниченной ответственностью «Пермская сетевая компания», муниципального предприятия «Пермводоканал»,

Товарищество собственников жилья «Попова, 23», общество с ограниченной ответственностью «Гарантия», общество с ограниченной ответственностью «Новая городская инфраструктура Прикамья», публичное акционерное общество «Т Плюс», общество с ограниченной ответственностью «Пермская сетевая компания», муниципальное предприятие «Пермводоканал», извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, представителей для участия в судебном заседании не направили, в связи с чем

дело рассмотрено в порядке статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие их представителей.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

### **УСТАНОВИЛА:**

товарищество собственников жилья «Попова, 23» (далее - товарищество), осуществляя управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: город Пермь, ул. Попова, д. 23, ссылаясь на неисполнение обществом с ограниченной ответственностью «Гарантия» (далее - общество) обязательства по внесению платы за содержание общедомового имущества, текущий ремонт, водопитание и теплоснабжение в целях содержания общедомового имущества, взносов за капитальный ремонт общедомового имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: город Пермь, ул. Попова, д. 23, за период с июля 2017 по сентябрь 2018 года в общей сумме 570 746, 47 руб., обратилось в арбитражный суд с требованиями по настоящему делу.

Суды при рассмотрении дела установили, что обществу на праве собственности принадлежит нежилое административно-офисное здание общей площадью 2 511, 8 кв. м по адресу: город Пермь, ул. Попова, д. 23, расположенное на принадлежащем ему земельном участке. Договор управления сторонами спора не заключен.

Согласно заключению проведенной по делу экспертизы многоквартирный жилой дом и административно-офисное здание общества не имеют общих строительных конструкций, в том числе фундамент, несущие стены, плиты перекрытий, иные плиты, несущие колонны, ограждающие несущие конструкции, крышу, что свидетельствует об отсутствии между конструкциями объектов неразрывной физической или технологической связи. Однако стороны совместно используют центральный тепловой пункт (далее – ЦТП), расположенный по адресу: город Пермь, Ленинский район, ул. Попова, д. 23 (лит. А), системы водоснабжения (ХВС, ГВС) и теплоснабжения. Система теплоснабжения (общий участок тепловой сети) и система водоснабжения жилого дома № 23 используется для получения коммунальных ресурсов административного офисного здания, что свидетельствует о наличии между инженерными системами (водоснабжение и теплоснабжение) объектов неразрывной физической или технологической связи, то есть при отсоединении трубопроводов теплоснабжения и водоснабжения административного офисного здания от систем, расположенных в ЦТП, поставка ресурсов (вода, тепловая энергия) в административное офисное здание прекратится.

Решением Арбитражного суда Пермского края от 19.06.2020, оставленным без изменения постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.09.2020 и постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 20.01.2021, иски требования удовлетворены частично. С общества в пользу товарищества взыскано 47 960, 16 руб., из них 30 960, 16 руб. – задолженность за

тепловую энергию, поставленную в октябре 2017 года, 10 000 руб. задолженность за вывоз твердых бытовых отходов за август, сентябрь 2018 года, 7 000 руб. – за опрессовку узла за сентябрь 2017 года, а также 1 211 руб. в возмещение расходов по уплате госпошлины по иску. В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Разрешая спор, суды руководствовались положениями статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статей 36, 39, 154, 155, 158 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс), пунктов 28, 30 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), учли разъяснения, содержащиеся в пункте 2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания».

Суды, отказывая в иске, указали, что использование теплового пункта, а также прохождение инженерных коммуникаций через многоквартирный жилой дом не является основанием для признания нежилого здания частью многоквартирного жилого дома, в связи с чем основания для возложения на ответчика обязанности по внесению платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома при вхождении в состав общего имущества не только инженерных сетей и ЦТП, а также иных объектов, перечисленных в пункте 2 Правил № 491, отсутствуют.

Товарищество считает обжалуемые судебные акты подлежащими отмене, а дело направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции в связи с нарушением судами норм материального и процессуального права и указывает на наличие на стороне общества неосновательного обогащения в виде невнесенной платы за пользование общим имуществом многоквартирного дома, в связи с чем возмещение затрат легло на собственников двух жилых домов.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 11.06.2021 кассационная жалоба товарищества передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

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 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 (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что жалоба товарищества подлежит удовлетворению в силу следующего.

Истец, обращаясь в суд с иском по настоящему делу, полагал, что принадлежащее обществу здание входит в состав единого жилого комплекса, в связи с чем ответчик должен нести расходы на содержание общего имущества.

Согласно пункту 1 статьи 290 Гражданского кодекса и пункту 1 статьи 36 Жилищного кодекса собственникам квартир и собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, а также земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.

Как установлено статьей 249 Гражданского кодекса, каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению. Согласно аналогичной норме, изложенной в пункте 1 статьи 158 Жилищного кодекса, собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Пунктом 2 Правил № 491 определен состав общего имущества, в который включаются, в том числе: помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование, а также иные 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).

Суды, рассматривая спор по настоящему делу, для проверки наличия (отсутствия) у здания, принадлежащего ответчику, общего имущества с жилым домом, находящимся по тому же адресу, назначили судебную экспертизу на основании статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Оценив результаты экспертизы, суды всех инстанций пришли к выводу, что спорное нежилое здание, расположенное на обособленном земельном участке ответчика, не является единым объектом с многоквартирным домом, в связи с чем

не имеется оснований признавать ответчика участником долевой собственности на общее имущество многоквартирного жилого комплекса и возлагать на него плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Между тем судебная коллегия полагает, что результаты экспертизы подлежали должной правовой оценке судами исходя из нормативных требований к определению состава общего имущества, и которая имела важное значение для рассмотрения спора.

Как следует из заключения экспертизы, многоквартирный дом по адресу: г. Пермь, ул. Попова, 23 и административно-офисное здание с кадастровым номером № 59:01:4410103:746 общей площадью 2511, 8 кв. м имеют общие системы водоснабжения (ХВС, ГВС) и теплоснабжения; система теплоснабжения (общий участок тепловой сети) и система водоснабжения жилого дома № 23 используется для получения коммунальных ресурсов административного офисного здания, что свидетельствует о наличии между инженерными системами (водоснабжение и теплоснабжение) объектов неразрывной физической или технологической связи. При отсоединении трубопроводов теплоснабжения и водоснабжения административного офисного здания от систем, расположенных в ЦТП, поставка ресурсов (вода, тепловая энергия) в административное офисное здание прекратится.

Общедомовыми инженерными конструкциями многоквартирного жилого дома по адресу: г. Пермь, ул. Попова, 23 для получения коммунальных ресурсов в административно-офисное здание общей площадью 2511, 8 кв. м по адресу: г. Пермь, ул. Попова, 23 являются системы теплоснабжения (ЦТП, ИТП), водоснабжения, насосы давления систем водоснабжения и теплоснабжения.

Кроме того, эксперты указали, что здание и многоквартирный дом имеют общее помещение ЦТП, расположенное в подвале (в соответствии с Техническим паспортом здания (строения) по адресу: г. Пермь, Ленинский район, ул. Попова, д. 23 (лит. А) по состоянию на 25.12.1998 и являющееся техническим помещением.

Эксперты также привели сведения о том, что согласно проектной документации многоквартирные жилые дома № 21, 23 и пристроенное к ним нежилое здание запроектированы в составе одной стройки. На период производства экспертизы объекты имеют схожие адресообразующие элементы и идентификационные элементы адресации: страна, субъект Российской Федерации, муниципальное образование, населенный пункт, номер зданий - Российская Федерация, Пермский край, г. Пермь, ул. Попова, д. 23. Для разграничения различных объектов комплекса - многоквартирный жилой дом № 23 и административно-офисное здание - в технических паспортах на объекты указаны литеры А и Б, обозначающие соответственно каждый из объектов. Проектной документацией ныне поименованное административно-офисное здание общей площадью 2511, 8 кв. м определено как встроенно-пристроенная часть стройки.

Экспертами также приведено, что согласно Техническому паспорту нежилого здания (строения) по адресу: г. Пермь, Ленинский район, ул. Попова, д. 23 (лит. Б) по состоянию на 25.12.2001 объект экспертизы именуется как пристроенные

офисные помещения, а позднее переименован в нежилое административно-офисное здание, что зафиксировано Техническим планом от 26.01.2018.

Как указывал истец при рассмотрении дела, услуги по подаче отопления, водоснабжения, водоотведения, подготовке горячей воды, техническое обслуживание нежилых помещений всего комплекса в части управления, ремонта и обслуживания внутридомовых инженерных сетей и оборудования, ЦТП, наружных сетей и обеспечение санитарного состояния помещений имущественного комплекса осуществляются силами работников товарищества.

Таким образом, у судов имелось заключение экспертов о том, что многоквартирный дом и ныне именуемое административно-офисное здание имеют общие системы водоснабжения (ХВС, ГВС) и теплоснабжения; система теплоснабжения (общий участок тепловой сети) и система водоснабжения жилого дома № 23 используется для получения коммунальных ресурсов административного офисного здания; ЦТП, расположенный в нежилом помещении многоквартирного дома и техподполье являются общедомовым имуществом, поскольку в них расположены вводы и проходят общедомовые инженерные сети, которые питают два жилых многоквартирных дома и все встроенно-пристроенные нежилые помещения, в том числе и помещения ответчика.

Однако сведений об изменении фактически технических характеристик объекта, в том числе, о переходе на самостоятельное водоснабжение, теплоснабжение, минуя ЦТП, расположенный в помещениях дома, а также их обслуживание, в судебных актах не содержится, как и оснований для изменения наименования объекта по кадастровому учету с определением спорного объекта как здания.

По каким мотивам при наличии в заключении экспертов выводов о присутствии отдельных элементов общего имущества, перечисленных в пункте 2 Правил № 491, а также иных обстоятельств по делу, связанных с проектированием и возведением многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями как одного строительного объекта и которым также необходимо было дать правовую оценку, позволили судам сделать вывод об отсутствии у многоквартирного дома и здания, принадлежащего ответчику, общего имущества, в судебных актах обоснования не приведено.

Товарищество при рассмотрении дела также указывало, что оказывает услуги по содержанию и ремонту придомовой территории общего имущества с 1999 года, предыдущий собственник оплачивал расходы по содержанию общего имущества в отличие от ответчика, который продолжает пользоваться благоустроенной освещаемой охраняемой территорией жилого комплекса, контейнерами для ТБО, расположенными на территории комплекса, осуществляет разгрузочно-погрузочные работы, на территорию комплекса въезжает его транспорт.

Судами заявленным обществом фактам об использовании ответчиком этих ресурсов общего имущества соответствующая оценка также не дана.

Конституционным Судом Российской Федерации в Постановлении от 29.01.2018 № 5-П (далее - Постановление № 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 Гражданского кодекса и статья 36 Жилищного кодекса). 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.

Согласно имеющимся в материалах дела протоколам собраний собственников помещений, ответчику установлена плата за услуги содержания и ремонта общего имущества в 2,5 раза ниже (9, 11 руб.), чем для других собственников нежилых помещений (23 руб.). В сниженный тариф не включена плата за лифты, их обслуживание и ремонт, за работу вахтеров-лифтеров, уборку подъездов и лестничных маршей, придомовой территории, тариф включает плату за содержание ЦТП, работу персонала, обслуживающего инженерные сети, работу аппарата управления товарищества.

Определение размера платы для ответчика по сути согласуется с подходами, изложенными в Постановлении № 5-П: распределение бремени расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, а именно доля конкретного собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, само по себе не исключает возможность учета при принятии указанного решения особенностей соответствующих помещений (в частности, их назначения), а также иных объективных обстоятельств, которые - при соблюдении баланса интересов различных категорий собственников помещений в многоквартирном доме - могут служить достаточным основанием для изменения долей их участия в обязательных расходах по содержанию общего имущества (соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в конкретном доме, характер использования нежилых помещений и т.д.). Подобный подход позволяет обеспечить на основе автономии воли собственников помещений в многоквартирном доме принятие ими решения об установлении размера платы за содержание жилого помещения либо размера обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, с опорой на конкретные характеристики соответствующих помещений и условия их использования, притом что выбор дополнительных критериев для определения долей участия собственников того или иного вида помещений в обязательных расходах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме не должен осуществляться произвольно.

На основании изложенного приняты по настоящему делу судебные акты в части отказа в иске товариществу нельзя признать законными и обоснованными ввиду существенными нарушениями судами норм материального права, повлиявшими на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, в связи с чем указанные судебные акты подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а дело направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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 Пермского края от 19.06.2020 по делу №А50-179/2019, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.09.2020 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 20.01.2021 по тому же делу отменить в части отказа в иске, в этой части дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Пермского края. В остальной части оставить без изменения.

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

Председательствующий судья

Е.Е. Борисова

Судьи

Г.Г. Попова

Н.С. Чучунова