



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 16646/10

Москва

12 апреля 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Моисеевой Е.М., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л. –

рассмотрел заявление негосударственного образовательного учреждения «Средняя общеобразовательная школа «Творчество» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Самарской области от 03.11.2009 по делу № А55-11329/2009, постановления Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.03.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 16.08.2010 по тому же делу.

В заседании принял участие представитель заявителя – негосударственного образовательного учреждения «Средняя общеобразовательная школа «Творчество» (ответчика) – Курзанов А.Б.

Заслушав и обсудив доклад судьи Моисеевой Е.М., а также объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Закрытое акционерное общество «Предприятие тепловых сетей – Сервис» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Самарской области с иском к негосударственному образовательному учреждению «Средняя общеобразовательная школа «Творчество» (далее – учреждение) о взыскании 344 569 рублей 69 копеек неосновательного обогащения в виде сбереженных расходов по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и санитарному содержанию придомовой территории, понесенных обществом, за период с января 2008 года по май 2009 года (с учетом уточнения требования в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечен Департамент управления имуществом городского округа Самара (далее – департамент).

Решением Арбитражного суда Самарской области от 03.11.2009 иск удовлетворен.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.03.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 16.08.2010 указанные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре решения суда первой инстанции, постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций в порядке надзора

учреждение просит их отменить, ссылаясь на нарушения единообразия в толковании и применении судами положений статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), а также жилищного законодательства, и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении искового требования общества.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлении представителя участвующего в деле лица, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

В ноябре 2007 года в Октябрьском районе городского округа Самара был проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации многоквартирными домами района, жители которых не выбрали способ управления своими домами. Победителем конкурса стало общество.

На основании результатов открытого конкурса между обществом и департаментом, от имени муниципального образования осуществляющим права собственника нежилого помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Самара, ул. Осипенко, д. 14, заключен договор от 23.05.2008, по условиям которого общество – управляющая организация – обязуется обеспечить благоприятное и безопасное проживание граждан, а также надлежащее содержание общего имущества в многоквартирных домах, указанных в приложении № 3.

Согласно этому приложению названный жилой дом входит в перечень многоквартирных домов, обслуживаемых обществом.

Общество с 01.01.2008 выполняет работы по содержанию и текущему ремонту упомянутого дома, в котором учреждение арендует нежилое помещение площадью 1671,2 кв. метра по договору аренды от 27.05.2002 № 963900А (далее – договор аренды), заключенному с собственником.

Пунктом 3.2.8 договора аренды предусмотрена обязанность учреждения (арендатора) по согласованию с департаментом

(балансодержателем) участвовать в долевом финансировании текущего ремонта мест общего пользования, кровли и фасада здания.

В начале 2009 года общество направило всем собственникам и арендаторам помещений в обслуживаемых им домах, в том числе и учреждению, предложения заключить с ним договоры по содержанию и ремонту общего имущества домов, в которых располагаются эти помещения. Учреждение такой договор с обществом не заключило.

Во исполнение обязательств по договору управления многоквартирным домом от 23.05.2008 общество заключило договоры со специализированными организациями на выполнение работ по содержанию, благоустройству и текущему ремонту общего имущества собственников помещений и оплатило стоимость выполненных по ним работ.

Общество, полагая, что учреждение, являясь арендатором нежилого помещения согласно договору аренды, обязано возмещать затраты по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, однако не исполнило обязанности по заключению соответствующего договора с управляющей организацией и отказалось возмещать названные расходы, обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции, удовлетворив исковое требование, установил обязанность арендатора по несению расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома, вытекающую из договора аренды, статьи 210 Гражданского кодекса и статей 36, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс). Сославшись на пункт 1 статьи 1102 Гражданского кодекса, суд признал, что, не оплачивая расходы управляющей организации, учреждение неосновательно обогащается за ее счет.

Выводы суда первой инстанции были поддержаны судами апелляционной и кассационной инстанций.

Между тем суды трех инстанций неправильно применили нормы статьи 210 Гражданского кодекса, а также жилищного законодательства.

В соответствии с названной статьей Гражданского кодекса собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Статьей 39 Жилищного кодекса также установлено, что бремя расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме несут собственники помещений.

Согласно статье 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.

В силу пункта 1 статьи 158 Жилищного кодекса собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, 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.

На основании положений раздела VIII Жилищного кодекса и пунктов 16, 30 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, собственнику помещения, находящегося в многоквартирном доме, предоставлено право выбора способа управления домом путем заключения договора с управляющей организацией, а также утверждения перечня работ и услуг, условий их оказания и размера финансирования за счет собственных средств.

Исходя из пункта 5 статьи 161 Жилищного кодекса, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией.

Во исполнение указанных требований был заключен договор от 23.05.2008, согласно которому общество приняло на себя организацию работ и услуг в целях управления общим имуществом многоквартирных домов, а департамент в соответствии с пунктом 3.3.1 договора взял на себя обязанность своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные договором.

Следовательно, департамент, действующий от имени собственника упомянутого нежилого помещения, в силу закона и договора с обществом обязан нести расходы по содержанию общего имущества. Непосредственно на арендатора данного имущества в силу положений статей 161, 162 Жилищного кодекса обязанности по заключению от своего имени договора с управляющей компанией на управление многоквартирным домом и оплате понесенных ею расходов возложены быть не могли.

Ссылка суда на то, что такая обязанность арендатора вытекает из пункта 3.2.8 договора аренды, является неосновательной, поскольку этот договор регулирует отношения собственника и арендатора. Оснований считать, что в нем содержится условие об исполнении арендатором в пользу третьего лица обязательств собственника по несению названных расходов, а также считать, что арендатор неосновательно обогатился за счет управляющей компании в результате отказа от оплаты понесенных ею расходов на содержание общего имущества, у судов не имелось.

При данных обстоятельствах оспариваемые судебные акты согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм

является общеобязательным и подлежит применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Самарской области от 03.11.2009 по делу № А55-11329/2009, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.03.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 16.08.2010 по тому же делу отменить.

В удовлетворении иска закрытого акционерного общества «Предприятие тепловых сетей – Сервис» отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов