



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ13-86

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

3 сентября 2013 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,  
судей Гетман Е.С., Кликушина А.А.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску ООО Управляющая компания «МЕМ» к Тиминой И.И., Тимину А.Н. об обязанности заключить договоры управления многоквартирным домом, взыскании задолженности, процентов за несвоевременное исполнение обязательств по кассационной жалобе ООО Управляющая компания «МЕМ» на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 4 октября 2012 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

ООО Управляющая компания «МЕМ» (далее – Общество) обратилось в суд с иском к Тиминой И.И., Тимину А.Н. об обязанности заключить договоры управления многоквартирным домом, взыскании задолженности, процентов за пользование чужими денежными средствами.

В обоснование иска Общество ссылалось на то, что оно является управляющей организацией жилого дома с прилегающим земельным участком и гаражным комплексом, расположенного по адресу: г. [REDACTED],

■■■■. Тимина И.И., Тимин А.Н., являясь собственниками машиномест в гаражном комплексе, отказываются заключить с Обществом договор управления многоквартирным домом на предложенных условиях, имеют перед Обществом задолженность по оплате услуг, работ по содержанию имущества и по оплате жилищно-коммунальных услуг, в связи с чем также обязаны уплатить проценты за несвоевременное исполнение денежного обязательства.

Ответчик возражал против удовлетворения исковых требований, утверждая, что заключение указанного Обществом договора не предусмотрено законодательством.

Решением Мещанского районного суда г. Москвы от 15 мая 2012 г. исковые требования Общества удовлетворены, на Тимину И.И., Тимина А.Н. возложена обязанность заключить с Обществом договоры управления многоквартирным домом на изложенных в решении суда условиях; с Тиминой И.И. в пользу Общества взыскана задолженность по оплате за содержание имущества и жилищно-коммунальных услуг в размере ■■■■ руб. ■■ коп., проценты за несвоевременное исполнение обязательств в размере ■■■■ руб. ■■ коп., расходы на оплату услуг представителя в размере ■■■■ руб., расходы на оплату госпошлины в размере ■■■■ руб. ■■ коп.; с Тимина А.Н. в пользу Общества взыскана задолженность по оплате за содержание имущества и жилищно-коммунальных услуг в размере ■■ ■■ руб. ■■ коп., проценты за несвоевременное исполнение обязательств в размере ■■■■ руб. ■■ коп., расходы на оплату услуг представителя в размере ■■■■ руб., расходы на оплату госпошлины в размере ■■■■ руб. ■■ коп.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 4 октября 2012 г. решение Мещанского районного суда г. Москвы от 15 мая 2013 г. отменено в части удовлетворения исковых требований Общества об обязанности Тиминой И.И., Тимина А.Н. заключить с Обществом договоры управления многоквартирным домом, в указанной части вынесено новое решение об отказе Обществу в удовлетворении исковых требований.

Обществом подана кассационная жалоба, в которой ставится вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 4 октября 2012 г. в указанной части.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 25 июля 2013 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

находит, что имеются основания для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 4 октября 2012 г.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Судебной коллегией по гражданским делам Московского городского суда были допущены такого рода нарушения норм права.

Судом установлено и из материалов дела следует, что Тимин А.Н. является собственником машиноместа, расположенного по адресу: г. [REDACTED], ул. [REDACTED], подвал, помещение 1, комната 2, машиноместо 3, Тимина И.И. является собственником машиноместа, расположенного по адресу: г. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], подвал, помещение 1, комната 2, машиноместо 2.

29 июля 2003 г. ООО фирма «МЕМ» выиграло конкурс, проведенный конкурсной комиссией муниципального унитарного предприятия «Мосжилкомплекс» по организации приемки, управления, технического обслуживания и ремонта объектов, финансируемых Департаментом инвестиционных программ строительства г. Москвы (далее – Департамент), а именно объектов, расположенных по адресу: г. [REDACTED]. На основании результатов указанного конкурса между ООО фирма «МЕМ» и Департаментом был заключен договор № 163-ЭТ на управление и обеспечение технического обслуживания вышеуказанного многоквартирного жилого дома с прилегающим земельным участком.

27 июня 2006 г. в результате реорганизации ООО фирма «МЕМ» создано Общество, являющееся правопреемником ООО фирма «МЕМ» в части управления и организации эксплуатации указанного многоквартирного дома. Общество осуществляет охрану, уборку и производит текущий ремонт на территории вверенного гаражного комплекса и как управляющая организация заключило с собственниками жилых и нежилых помещений, расположенных по указанному адресу, соответствующие договоры (л.д. 32–52).

Рассматривая дело, суд первой инстанции, сославшись на часть 5 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, пришел к выводу о том, что при данных обстоятельствах ответчики обязаны заключить с управляющей организацией договоры управления многоквартирным домом с учетом того, что Общество надлежаще и на законных основаниях осуществляет такое управление.

Суд апелляционной инстанции не согласился с данным выводом суда первой инстанции, указав, что Гражданский кодекс Российской Федерации предусматривает обязательность заключения лишь публичного договора (статья 426 Гражданского кодекса Российской Федерации) и договора банковского счета (статья 846 Гражданского кодекса Российской Федерации), а обязательность заключения договора управления гаражом, предметом которого является управление машиноместом, оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в гараже в многоквартирном доме, нормами действующего законодательства не предусмотрена.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не может согласиться с указанными выводами суда апелляционной инстанции по следующим основаниям.

В соответствии с частью 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Судом установлено и из материалов дела следует, что Тимина И.И. согласно свидетельству о государственной регистрации права является собственником машиноместа, приобретенного ею 30 июня 2008 г. у ГУП г. Москвы «Московский городской центр реализации нежилых помещений «Мосреалстрой» по договору купли-продажи № [REDACTED] и расположенного по адресу: г. [REDACTED], номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1, комната 2, машиноместо 2, назначение: нежилое (л.д. 15).

Тимин А.Н. согласно свидетельству о государственной регистрации права также является собственником машиноместа, приобретенного им 30 июня 2008 г. у ГУП г. Москвы «Московский городской центр реализации нежилых помещений «Мосреалстрой» по договору купли-продажи № [REDACTED] и расположенного по адресу: г. [REDACTED], номер на поэтажном плане: подвал, помещение 1, комната 2, машиноместо 3, назначение: нежилое (л.д. 16).

Таким образом, Тимина И.И. и Тимин А.Н. являются собственниками расположенных в подвале дома [REDACTED] по ул. [REDACTED] в г. [REDACTED] нежилых помещений.

В соответствии с частью 4 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации если сторона, для которой в соответствии с данным Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его

заклучения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора, должна возместить другой стороне причиненные этим убытки (часть 4 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Положение о заключении договора в обязательном порядке является исключением из общего правила о свободе договора, которое допускается в том числе в случаях, предусмотренных законом.

Таким законом является Жилищный кодекс Российской Федерации, часть 5 статьи 161 которого предусматривает, что орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса, предусмотренного частью 4 этой статьи, уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах указанного конкурса и об условиях договора управления этим домом. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам предусмотренного частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

По смыслу данной правовой нормы, обязанность заключить договор управления многоквартирным домом возникает у лиц, являющихся собственниками как жилых, так и нежилых помещений в таком доме.

Таким образом, к обстоятельствам, имеющим юридическое значение для данного дела, относится установление того, являются ли нежилые помещения, расположенные в подвале дома [REDACTED] по ул. [REDACTED], помещениями данного дома. При этом их целевое назначение (машиноместо и т.п.) для решения вопроса о заключении договора управления многоквартирным домом правового значения не имеет.

Между тем суд апелляционной инстанции в нарушение положений статей 196, 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не рассматривал и не исследовал вопрос о том, являются ли принадлежащие Тиминой И.И. и Тимину А.Н. на праве собственности нежилые помещения помещениями многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. [REDACTED], ул. [REDACTED], наличие права собственности на которые обязывает их собственников к заключению договора управления многоквартирным домом.

Согласно части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Из материалов дела следует, что Общество просило обязать ответчиков Тимину И.И. и Тимина А.Н. заключить договор управления многоквартирным домом, в соответствии с которым Общество обеспечивает управление и техническое обслуживание единого комплекса недвижимого имущества, включающего земельный участок в установленных границах, и расположенного на нем подземного гаража по адресу: г. [REDACTED]. При этом Общество обязывалось в течение установленного в договоре срока за плату управлять машиноместом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в гараже в многоквартирном доме (л.д. 212).

В связи с этим суду следовало установить, соответствовали ли предложенные Обществом условия договора управления многоквартирным домом, задачей которого является в том числе надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, требованиям части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Этого судом апелляционной инстанции сделано не было.

Кроме того, судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда не указала, в силу чего, отказывая Обществу в удовлетворении требований об обязанности Тиминой И.И. и Тимина А.Н. заключить договоры управления многоквартирным домом, она согласилась с выводом суда первой инстанции о необходимости взыскания с ответчиков образовавшейся задолженности по содержанию имущества и жилищно-коммунальных услуг.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 4 октября 2012 г. подлежит отмене в части отмены решения суда первой инстанции в части возложения на Тимину И.И., Тимина А.Н. обязанности заключить договоры с Обществом и направлению дела в указанной части на новое рассмотрение в судебную коллегия по гражданским делам Московского городского суда.

При новом рассмотрении суду следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с действующим законодательством.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 4 октября 2012 г. отменить в части отмены решения Мещанского районного суда г. Москвы от 15 мая 2012 г. в части возложения на Тимину И.И., Тимина А.Н. обязанности заключить договоры с ООО Управляющая компания «МЕМ», дело в этой части направить на новое апелляционное рассмотрение в судебную коллегия по гражданским делам Московского городского суда.

Председательствующий

Судьи

