

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-ЭС15-7462

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11.11.2015

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

председательствующего судьи Завьяловой Т.В.,

судей Попова В.В., Прониной М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Тимирязевская» на решение Арбитражного суда города Москвы от 29.08.2014 по делу № А40-30146/14 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.03.2015 по тому же делу

по иску общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Тимирязевская» (далее – компания) к Департаменту городского имущества города Москвы (далее – департамент) о взыскании задолженности по оказанным эксплуатационным услугам за период с 01.01.2013 по 31.12.2013 в размере 23 195 рублей 64 копеек и обязанности заключить договор на предоставление эксплуатационных услуг на 2014 год,

при участии в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: государственного казенного учреждения города Москвы «Дирекция заказчика жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства Северного административного округа», Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, Префектуры Северного административного округа города Москвы, общества с ограниченной ответственностью «РАПИД И КО» (далее – общество «РАПИД И КО», общество).

В судебном заседании приняли участие представители:

от общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Тимирязевская» – Вдовин А.Ю., Кудрявцева Т.А.;

от Департамента городского имущества города Москвы – Важина А.Н., Соболев Л.Я.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Завьяловой Т.В., Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

решением Арбитражного суда города Москвы от 29.08.2014 в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 20.11.2014 решение суда в части отказа в удовлетворении требования о взыскании задолженности в размере 23 195 рублей 64 копеек отменено. С департамента за счет казны города Москвы в пользу компании взыскана задолженность в размере 23 195 рублей 64 копеек, в остальной части решение суда оставлено без изменения.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 23.03.2015 постановление суда апелляционной инстанции отменил, решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В кассационной жалобе компания ставит вопрос об отмене решения и постановления судов первой и кассационной инстанций, ссылаясь на нарушение ее прав и законных интересов в результате неправильного применения и толкования судами норм права, и оставлении в силе постановления суда апелляционной инстанции.

Выражая несогласие с выводами судов первой и кассационной инстанций в части отказа в удовлетворении требования о взыскании задолженности, компания полагает, что именно на департаменте, который осуществляет полномочия собственника в отношении имущества города Москвы, лежит обязанность нести затраты по содержанию общего имущества многоквартирного дома вне зависимости от фактического пользования спорным помещением.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Завьяловой Т.В. от 14.09.2015 кассационная жалоба компании вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Кассационная жалоба компании вместе с делом рассмотрены в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в соответствии со статьями 123, 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие представителей третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора и извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания.

Изучив материалы дела, заслушав представителей компании, настаивающих на отмене оспариваемых судебных актов первой и кассационной инстанций, и представителей департамента, возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе и возражениях на нее, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации полагает, что жалоба компании подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, компания осуществляет управление многоквартирным жилым домом по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 42, собственником нежилого помещения общей площадью 78,8 кв.м. в котором является город Москва.

По договору № 2-11/97 аренды нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения, находящегося в собственности Москвы) указанное помещение передано в аренду обществу «РАПИД И КО».

В соответствии с дополнительным соглашением от 20.09.2011 к договору аренды срок аренды установлен до 30.06.2015.

Согласно пункту 5.5 договора аренды арендатор (общество) оплачивает эксплуатационные расходы и коммунальные услуги на счет балансодержателя по отдельному договору в установленном порядке.

Ссылаясь на неисполнение обязательств по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, компания обратилась в арбитражный суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении исковых требований в части взыскания задолженности, суд первой инстанции исходил из того, что расходы по оплате эксплуатационных услуг подлежат возмещению обществом, являющимся арендатором спорного помещения, на которого собственником возложена обязанность производить оплату коммунальных и эксплуатационных услуг.

Суд апелляционной инстанции не согласился с таким выводом суда первой инстанции, посчитав его противоречащим правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.04.2011 № 16646/10, согласно которой на арендатора нежилого помещения в многоквартирном доме в силу правил статей 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации обязанность по заключению от своего имени договора с управляющей компанией на управление многоквартирным домом и оплате понесенных ею расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме возложена быть не может.

Суд апелляционной инстанции указал, что договор аренды регулирует отношения между собственником и арендатором. Положение договора аренды, согласно которому арендатор обязан участвовать в долевом финансировании текущего ремонта мест общего пользования в многоквартирном доме, не позволяет сделать вывод о том, что в договоре содержится условие об исполнении арендатором в пользу третьего лица обязательств собственника по несению расходов на содержание общего имущества.

При этом департамент выступает в спорных правоотношениях представителем собственника – субъекта Российской Федерации, что согласуется с требованиями статьи 125 Гражданского кодекса Российской Федерации и следует из Положения о департаменте, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП.

Отменяя постановление суда апелляционной инстанции, суд кассационной инстанции оставил без изменения решение суда первой инстанции, сославшись на положения пункта 2 статьи 616 Гражданского кодекса Российской Федерации, который предусматривает обязанность арендатора поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

Между тем судами первой и кассационной инстанций не учтено следующее.

В соответствии со статьей 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Согласно статье 158 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

В силу абзаца второго пункта 3 статьи 308 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство может создавать права для третьих лиц в отношении одной или обеих его сторон только в случаях, предусмотренных законом, иными нормативными актами или соглашением сторон. Действующее законодательство не содержит норм, влекущих возникновение обязанности у арендатора по внесению платы за коммунальные услуги перед оказывающих их третьим лицом (исполнителем таких услуг, ресурсоснабжающей организацией).

Обязанность арендатора поддерживать имущество в исправном состоянии и нести расходы на содержание имущества (пункт 2 статьи 616 Гражданского кодекса Российской Федерации) установлена в отношении с арендодателем, а не с исполнителем вышеназванных услуг или ресурсоснабжающей организацией, которые не являются стороной договора аренды.

Управляющая организация (исполнитель коммунальных услуг, ресурсоснабжающая организация) в отсутствие заключенного с ним договора не имеет возможности осуществлять контроль за тем, какое лицо фактически пользуется нежилым помещением, в том числе на основании договора аренды.

В такой ситуации действует общее правило о том, что в отсутствие договора между арендатором нежилого помещения и исполнителем услуг (ресурсоснабжающей организацией), заключенного в соответствии с действующим законодательством и условиями договора аренды, обязанность по оплате таких услуг лежит на собственнике (арендодателе) нежилого помещения.

Данная правовая позиция отражена в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2015), утвержденном 26.06.2015 Президиумом Верховного Суда Российской Федерации.

Поскольку между управляющей компанией и арендатором спорного нежилого помещения прямой договор об участии общества в расходах по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме заключен не был, суды первой и кассационной инстанций необоснованно

отказали в удовлетворении требования компании о взыскании задолженности к департаменту как представителю собственника спорного нежилого помещения.

Учитывая изложенное, обжалуемое постановление суда кассационной инстанции подлежит отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как принятое с существенными нарушениями норм материального права, повлиявшими на исход дела и без устранения которых невозможны защита охраняемых законом публичных интересов.

Постановление суда апелляционной инстанции подлежит оставлению без изменения, так как соответствует законодательству.

Руководствуясь статьями 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.03.2015 по делу № А40-30146/14 Арбитражного суда города Москвы отменить.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 20.11.2014 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий судья

Т.В. Завьялова

Судья

В.В. Попов

Судья

М.В. Пронина