ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№53-КГ16-1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 7 июня 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Юрьева И.М.,

судей Вавилычевой Т.Ю. и Рыженкова А.М.,

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску ООО «Управляющая компания «Комфорт-Сити» к Нипе Д[redacted] А[redacted] о взыскании задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, пени,

по кассационной жалобе Нипы Д[redacted] А[redacted] на решение Свердловского районного суда г. Красноярска от 23 марта 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда от 13 июля 2015 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Вавилычевой Т.Ю., объяснения представителя ООО «УК «Комфорт» Зомберг И.В., возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

ООО «Управляющая компания «Комфорт-Сити» обратилось в суд с иском к Нипе Д.А. о взыскании задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, пени, мотивируя свои требования тем, что ответчик как собственник доли в праве собственности на нежилое помещение, находящееся в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.[redacted], обязан своевременно и в полном объеме оплачивать расходы по содержанию общего имущества многоквартирного

дома, возмещать коммунальные платежи за автоместа № [redacted] и № [redacted], однако в добровольном порядке погасить образовавшуюся задолженность Нипа Д.А. отказывается.

Решением Свердловского районного суда г. Красноярска от 23 марта 2015 г. заявленные требования удовлетворены.

С Нипы Д.А. в пользу ООО «Управляющая компания «Комфорт-Сити» взыскана задолженность за жилищно-коммунальные услуги за период с апреля 2011 года по октябрь 2014 года (за автоместо № [redacted]) - 46 105 руб. 68 коп., за период с января 2013 года по октябрь 2014 года (за автоместо № [redacted]) - 23 166 руб. 07 коп., пени - 10 071 руб. 61 коп., расходы по оплате государственной пошлины - 2 580 руб. 30 коп.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда от 13 июля 2015 г. указанное решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации и отмене указанных выше судебных постановлений ввиду существенного нарушения норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Вавилычевой Т.Ю. от 10 мая 2016 г. кассационная жалоба заявителя с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Лица, участвующие в деле, извещены о времени и месте рассмотрения дела в порядке статьи 385 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются предусмотренные статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основания для отмены обжалуемых судебных постановлений.

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 (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Такие нарушения норм материального и процессуального права были допущены судами первой и апелляционной инстанций.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Нипа Д.А. по договору купли-продажи от 14 февраля 2011 г. приобрел в собственность 3/300 доли нежилого помещения № 196 по адресу: г. [redacted], автоместо № [redacted] площадью [redacted] кв.м (т. 1 л.д. 27, т. 2

л.д. 40, 41) .

Кроме того, на основании договора купли-продажи от 31 января 2013 г. Нипе Д.А. на праве собственности принадлежит автоместо № по тому же адресу площадью кв.м, что также составляет доли (т. 1 л.д. 28, т. 2 л.д. 42, 43).

Помещение подземной автостоянки № является нежилым помещением в составе многоквартирного жилого дома по адресу: , введено в эксплуатацию в соответствии с разрешением на ввод дома в эксплуатацию от 22 декабря 2009 г.

Согласно техническому паспорту жилого здания с подземной автостоянкой по адресу: , составленному по состоянию на 16 ноября 2009 г., общая площадь здания составляет (без лоджий, балконов, веранд и др. холодных помещений) кв.м.

Техническая инвентаризация автостоянки как вновь построенного объекта проведена в составе многоквартирного жилого дома, в экспликации к поэтажному плану здания автостоянка значится как гараж-стоянка, его площадь учтена во встроенно-пристроенных помещениях дома (т. 1 л.д. 55-57).

25 февраля 2010 г. общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме № по ул. принято решение о выборе в качестве управляющей организации ЗАО «Управляющая компания «Комфорт-Сити», которое в дальнейшем было реорганизовано в ООО «Управляющая компания «Комфорт-Сити» (т. 1 л.д. 7-9).

В соответствии со сметой доходов и расходов на обслуживание указанного многоквартирного дома размер ежемесячной платы для собственников помещений на 2010 год составил 22 руб. 30 коп. за 1 кв.м. Указанная смета утверждена исходя из общей площади обслуживаемого имущества в размере кв.м. Общим собранием собственников помещений от 25 февраля 2010 г. вопрос о площади обслуживания многоквартирного дома не рассматривался (т. 1 л.д. 10-17).

Решением общего собрания собственников указанного выше многоквартирного дома от 25 июня 2013 г. была утверждена новая смета расходов на содержание общего имущества с учетом собственников автопарковки исходя из общей площади обслуживаемого имущества в размере кв.м. Размер платы для собственников помещений составил 26 руб. 09 коп. с 1 кв.м в месяц, при этом на офисные помещения и автопарковку не начислялась плата за обслуживание противопожарной сигнализации – 2 руб. 14 коп., а для собственников автопарковки также плата за сбор и вывоз твердых бытовых отходов – 2 руб. 15 коп., в связи с чем размер платы для собственников автопарковки составил 21 руб. 80 коп. (т.1 л.д.18-19).

Решением Свердловского районного суда г. Красноярска от 8 августа 2014 г. указанное выше решение общего собрания собственников многоквартирного дома признано незаконным, также признано незаконным

самовольное увеличение управляющей организацией площади обслуживания до [redacted] кв.м, поскольку общим собранием собственников вопрос об увеличении площади обслуживания дома не рассматривался (т.2 л.д. 46-54).

Решением общего собрания собственников указанного выше многоквартирного дома от 18 февраля 2015 г. утвержден перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с которым размер платы составил 26,09 руб. за 1 кв.м с распространением действия указанного размера платы (26,09 руб. за 1 кв.м) на период с 26 июня 2013 г. по 1 сентября 2014 г. (т. 2 л.д. 70).

Оплата жилищных и коммунальных платежей за период с апреля 2011 года по октябрь 2014 года за автоместо № [redacted] и за период с января 2013 года по октябрь 2014 года за автоместо № [redacted] ответчиком не производилась.

Разрешая спор, установив, что спорное нежилое помещение является частью жилого многоквартирного дома, технически взаимосвязано с общим имуществом и инженерными коммуникациями, принимая во внимание, что ответчик, являясь собственником [redacted] доли нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, в силу прямого указания в законе обязан участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности, суд первой инстанции пришел к выводу об удовлетворении заявленных требований, взыскании с Нипы Д.А. задолженности по оплате за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений, оплате за коммунальные услуги и дополнительной услуги «администрирование района» за период с апреля 2011 года по октябрь 2014 года в размере 69 271 руб. 75 коп., которая исчислена судом исходя из установленных общими собраниями тарифов по содержанию общего имущества с января 2011 года в размере 17,87 руб. в месяц с 1 кв.м находящегося в собственности помещения, с июня 2012 года - 20,02 руб., с июня 2013 года - 21,12 руб., за август 2014 года - 25,41 руб., а с сентября 2014 года - 21,50 руб., а также ежемесячной платы за коммунальные услуги и ежемесячной платы за дополнительную услугу в размере 4,46 руб.

Проверив представленный истцом расчет пени за несовременное внесение спорной оплаты, выполненный с учетом ставки рефинансирования 8,25 % за каждый месяц просрочки, суд признал его правильным и взыскал с ответчика в пользу ООО «УК «Комфорт-Сити» пени в размере 10 071 руб. 61 коп.

Суд апелляционной инстанции согласился с размером взысканной с ответчика задолженности по спорным платежам и пени, указав, что общим собранием собственников может быть определен размер платы за содержание общего имущества за прошлое время с учетом уже понесенных управляющей организацией расходов, размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома в сумме 26,09 руб. с 1 кв.м в месяц был установлен решением общего собрания собственников от 8 февраля 2015 г. с

распространением действия указанного размера платежа на прошедший период с 26 июня 2013 г. по 1 сентября 2014 г. Указанное решение общего собрания на момент рассмотрения спора в установленном порядке не оспорено, недействительным не признано.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы судов первой и апелляционной инстанций основаны на неправильном толковании и применении норм материального права, регулирующих спорные правоотношения.

Согласно части 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений) плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги.

Согласно статье 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (в ред. от 6 мая 2011 г.), расходы за содержание и ремонт жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

В соответствии с частью 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 настоящего Кодекса. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Как видно из материалов дела, в спорный период собственниками многоквартирного дома № 8 было проведено три общих собрания, на которых были рассмотрены вопросы, в том числе и по утверждению размера платы за содержание общего имущества.

На общем собрании собственников в 2010 году вопрос об установлении размера платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме с учетом долей в праве общей собственности на общее имущество собственников долей в праве собственности на нежилое помещение № 196 не разрешался. Согласно сметы доходов и расходов на обслуживание многоквартирного дома, утвержденной решением общего собрания собственников многоквартирного дома от 25 февраля 2010 г., устанавливая размер платы за содержание общего имущества, управляющая компания исходила из общей площади жилых и нежилых помещений в размере [redacted] кв.м, то есть при расчете спорной платы площадь подземного паркинга в размере [redacted] кв.м не учитывалась, поступление платежей за содержание и ремонт общего имущества от собственников нежилого помещения № [redacted] при планировании расходов и доходов по смете не предусматривалось.

Решение общего собрания собственников многоквартирного дома № [redacted] от 25 июня 2013 г., которым была утверждена новая смета расходов с учетом увеличенной за счет площади автопарковки общей площади обслуживаемого имущества в размере [redacted] кв.м, решением Свердловского районного суда г. Красноярска от 8 августа 2014 г. признано незаконным.

Из протокола общего собрания собственников многоквартирного дома № [redacted], проведенного 18 февраля 2015 г., которым был утвержден размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома в сумме 26,09 руб. с 1 кв.м в месяц с распространением действия указанного размера платежа на прошедший период с 26 июня 2013 г. по 1 сентября 2014 г., невозможно определить какие исходные данные были применены для определения размера спорной платы.

При таких обстоятельствах и принимая во внимание, что в соответствии с частью 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации установление платы за содержание общего имущества с учетом долей в праве общей собственности на общее имущество собственников долей в праве собственности на нежилое помещение № [redacted] относится к исключительной компетенции общего собрания собственников многоквартирного дома № [redacted] по ул. [redacted], вывод суда о взыскании с Нипа Д.А. задолженности по спорным платежам в требуемом истцом размере и пени за их несвоевременную выплату нельзя признать законным.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что указанные нарушения норм материального права, допущенные судами первой и апелляционной инстанций, являются существенными, в связи с чем решение Свердловского районного суда г. Красноярска от 23 марта 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда от 13 июля 2015 г. нельзя признать законными, и по изложенным основаниям они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

определила:

решение Свердловского районного суда г. Красноярска от 23 марта 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда от 13 июля 2015 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

