79003_2575093

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-ЭС26-8280 (1, 2)

г. Москва 29 октября 2026 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Разумов И.В., изучив с материалами истребованного дела кассационные жалобы Департамента спорта города Москвы и государственного казенного учреждения города Москвы «Центр спортивных инновационных технологий и подготовки сборных команд» Департамента спорта города Москвы на решение Арбитражного суда города Москвы от 22 января 2026 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 3 апреля 2026 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 23 июня 2026 г. по делу № А40-303052/2024,

у с т а н о в и л:

государственное казенное учреждение города Москвы «Центр спортивных инновационных технологий и подготовки сборных команд» Департамента спорта города Москвы (далее – учреждение) обратилось в суд с иском к товариществу собственников жилья «Советской Армии, дом 6» (далее – товарищество) о признании недействительным решения общего собрания членов товарищества от 1 апреля 2024 г.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Департамент городского имущества города Москвы и Департамент спорта города Москвы.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 22 января 2026 г. в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 3 апреля 2026 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 23 июня 2026 г. решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В кассационных жалобах, поданных в Верховный Суд Российской Федерации, Департамент спорта города Москвы и учреждение просят указанные судебные акты отменить.

Основанием для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства являются существенные нарушения норм материального и (или) 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).

Департамент спорта города Москвы и учреждение полагают, что такого рода существенные нарушения норм права допущены судами.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и усматривается из материалов дела, товарищество осуществляет управление зданием, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Советской Армии, д. 6.

Согласно техническому паспорту бюро технической инвентаризации упомянутое здание разделено по своему назначению на два объекта: шестиэтажный спортивно-учебный комплекс встроено-пристроенного типа площадью 6 000 кв. м, принадлежащий на праве собственности городу Москве и закрепленный за учреждением на праве оперативного управления (объект № 1) и собственно многоквартирный дом (объект № 2). В свою очередь, спортивно-учебный комплекс построен на месте трехэтажного кирпичного здания бывшей спортивной школы, ставшей основой для инвестиционного строительства. Многоквартирный жилой дом, состоящий из двух монолитных башен (северной и южной высотой 12 и 14 этажей), встроен в здание бывшей спортивной школы.

На внеочередном общем собрании членов товарищества принято решение о повышении платы за услуги по управлению зданием до 138 рублей 97 копеек за 1 кв. метр для собственников жилых и нежилых помещений (протокол от 1 апреля 2024 г.). Фактически в состав этой платы вошли расходы на содержание и ремонт общего имущества здания.

Из расчетных документов, выставляемых товариществом, следует, что учреждению по тарифу 138 рублей 97 копеек начисляется плата за «содержание и текущий ремонт» общего имущества в общей сумме 833 820 рублей в месяц. Дополнительно учреждению начисляется плата за электроэнергию, потребляемую при использовании и содержании общего имущества здания.

Ссылаясь, в частности, на то, что утвержденный размер платы в отношении учреждения, равный размеру платы собственников жилых помещений, не учитывает конструктивные особенности здания, в связи с чем

является экономически необоснованным, учреждение обратилось в суд с иском о признании решения собрания членов товарищества от 1 апреля 2024 г. недействительным.

Учреждение полагало, что ставка должна быть дифференцированной ввиду конструктивных особенностей здания.

Так, как указывало учреждение, шестиэтажный спортивно-учебный комплекс имеет собственную входную группу, свой лифт, отдельные инженерные системы и коммуникации (за исключением части системы электроснабжения), которые не обслуживаются товариществом. Последнее не обслуживает и крышу над пролетной частью спортивно-учебного комплекса, расположенную между двумя жилыми башнями. Расходы, связанные с перечисленными объектами, относятся исключительно на учреждение, а не на членов товарищества. Тогда как учреждение оплачивает содержание и обслуживание не имеющих отношения к нему находящихся в жилых башнях здания чердаков, технических этажей, лестничных клеток, лифтов, коридоров, измерительно-информационных систем учета потребления коммунальных ресурсов, внутридомовых системам водоснабжения, водоотведения, отопления.

По мнению учреждения, оно должно участвовать в возмещении расходов на содержание и обслуживание фундамента, несущих и ограждающих конструкций здания, его кровли (ввиду того, что здание возводилось как единый комплекс), а также главного распределительного щита системы электроснабжения, после которого системы электроснабжения жилой части дома и спортивно-учебного комплекса разделяются.

Учреждение заявило ходатайство о проведении судебной экспертизы на предмет экономической обоснованности ставки, применяемой к нему.

Разрешая спор, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что расходы на содержание общего имущества относятся на любого собственника помещений в доле, которая определяется площадью его помещения по отношению к общей площади всех помещений. Констатировав отсутствие нарушений процедуры принятия решения на внеочередном собрании членов товарищества от 1 апреля 2024 г., суды пришли к выводу о его обязательности для каждого владельца помещений, в том числе и для учреждения.

При этом суды отказали в удовлетворении ходатайства учреждения о назначении судебной экспертизы.

Кроме того, суды обратили внимание на то, что по результатам проверки Государственная жилищная инспекция города Москвы не выявила нарушений в части установления платы за содержание и ремонт общего имущества; иск об оспаривании тарифа был предметом рассмотрения суда общей юрисдикции и оставлен этим судом без удовлетворения.

Суд округа поддержал выводы судов первой и апелляционной инстанций.

В кассационных жалобах Департамент спорта города Москвы и учреждение, в частности, указывают на возможность установления отдельного

тарифа для собственников жилых и нежилых помещений исходя из особенностей помещений, их характеристик и назначения, а также иных объективных обстоятельств (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 29 января 2018 г. № 5-П, определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 22 июля 2021 г. № 309-ЭС21-5387). В связи с этим заявители полагают необходимым проведение экономической экспертизы для разрешения вопроса об обоснованности тарифа для учебно-спортивного комплекса.

Приведенные заявителями доводы заслуживают внимания и требуют проверки в судебном заседании, в связи с чем кассационные жалобы с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

о п р е д е л и л:

кассационные жалобы Департамента спорта города Москвы и государственного казенного учреждения города Москвы «Центр спортивных инновационных технологий и подготовки сборных команд» Департамента спорта города Москвы с делом передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационных жалоб в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации **на 23 ноября 2026 года на 11 часов 00 минут** в помещении суда по адресу: Москва, улица Поварская, дом 15 зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда Российской Федерации И.В. Разумов