



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 15222/11

Москва

17 апреля 2012 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации
в составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Бациева В.В., Горячевой Ю.Ю.,
Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А.,
Пауля Г.Д., Першутова А.Г., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью
«Меридиан-95» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного
суда города Москвы от 26.04.2011 по делу № А40-99124/10-37-796,
постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.07.2011
и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа
от 20.10.2011 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

Официальный сайт Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: <http://www.arbitr.ru/>
(информация о движении дела, справочные материалы и др.).

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Меридиан-95» (ответчика) – Беляков Н.В., Кретьева Т.Т.;

от товарищества собственников жилья «Ангелов 6» (истца) – Хомяков В.К.;

от Департамента имущества города Москвы (ответчика) – Николаева В.А., Синицына Е.С.

Заслушав и обсудив доклад судьи Пауля Г.Д., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Товарищество собственников жилья «Ангелов 6» (далее – товарищество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Меридиан-95» (далее – общество) и Департаменту имущества города Москвы (далее – департамент) о взыскании солидарно с ответчиков 708 609 рублей 9 копеек задолженности за ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома, состоящей из суммы основного долга в размере 610 168 рублей 56 копеек за период с 01.01.2009 по 01.01.2010, пеней за период с 11.04.2009 по 01.01.2011 в размере 98 440 рублей 53 копеек, а с общества (арендатора) – задолженности за оказанные коммунальные услуги за период с 01.04.2009 по 01.04.2010 в размере 191 124 рублей 55 копеек и пеней за просрочку платежа за период с 11.04.2009 по 01.01.2011 в размере 23 729 рублей 48 копеек (с учетом уточнений в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены государственное унитарное предприятие «Дирекция единого заказчика района Митино», государственное учреждение «Инженерная служба Северо-Западного административного округа города Москвы»,

государственное учреждение города Москвы «Инженерная служба района Митино».

Решением Арбитражного суда города Москвы от 26.04.2011 в удовлетворении исковых требований к департаменту отказано, с общества в пользу истца взыскано 610 168 рублей 56 копеек основного долга; производство в части взыскания расходов за вывоз твердых бытовых отходов в размере 86 400 рублей прекращено в связи с частичным отказом от иска; в удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.07.2011 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 20.10.2011 решение от 26.04.2011 и постановление от 07.07.2011 оставил без изменений.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции и постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций общество просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права, и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований.

В отзыве на заявление департамент просит оставить указанные судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене в части по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, нежилое помещение общей площадью 2 419 кв. метров, расположенное по адресу: Москва, Ангелов пер., д. 6, является собственностью города Москвы.

Названное помещение по договору аренды с департаментом от 31.03.2000 № 9-167/2000 (далее – договор аренды) используется обществом (арендатором).

Договором аренды предусмотрено, что арендатор оплачивает коммунальные и эксплуатационные услуги по отдельному договору, которое общество обязано заключить с лицом, в эксплуатации которого находится нежилой фонд.

Товарищество с 01.01.2009 является управляющей организацией жилого дома, расположенного по адресу: Москва, Ангелов пер., д. 6, и обеспечивает собственников помещений в многоквартирном доме техническим обслуживанием общей долевой собственности, в том числе осуществляет содержание коммуникаций дома и предоставляет коммунальные услуги.

Товарищество, ссылаясь на задолженность ответчиков по оплате услуг на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме за период с 01.01.2009 по 01.01.2010, обратилось с иском в арбитражный суд.

Удовлетворяя заявленные требования в части взыскания с общества 610 168 рублей 56 копеек расходов на содержание и ремонт жилых помещений за 2009 год, суды исходили из условий договора аренды, в соответствии с которым арендатор является лицом, обязанным заключить с истцом соответствующие договоры об оплате эксплуатационных расходов и коммунальных услуг.

Поскольку общество не представило доказательств погашения задолженности, суды удовлетворили исковые требования в отношении арендатора в части суммы основного долга (обеспечение надлежащего санитарно-технического состояния и эксплуатации общего имущества многоквартирного дома).

В удовлетворении исковых требований в отношении департамента суды отказали, исходя из того, что договором аренды на арендатора

возложена обязанность заключить с истцом договоры, в том числе на управление, содержание и ремонт общего имущества дома.

Между тем подобные выводы противоречат 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 (далее – Жилищный кодекс) обязанности 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 возложены быть не могут.

Президиум 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, кровли и фасада здания, не позволяет сделать вывод, что в договоре 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.

Пунктом 2 статьи 616 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) предусмотрено несение арендатором расходов на содержание арендованного имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

Согласно [статье 210](#) Гражданского кодекса собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии с [частью 1 статьи 36](#) Жилищного кодекса собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

Как установлено [статьей 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.

Согласно части 1 статьи 39 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, именно собственник нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, в силу прямого указания закона обязан нести расходы по содержанию общего имущества.

В своих письмах на имя председателя правления товарищества, которыми в том числе руководствовались суды при принятии судебных актов по делу, департамент указывает, что исходя из договора аренды обязанность по оплате эксплуатационных расходов и коммунальных услуг возлагается на арендатора, который должен заключить соответствующие договоры.

Между тем собственник помещения в многоквартирном доме не обладает правом возлагать на арендатора обязанность заключать гражданско-правовой договор с третьим лицом, по которому арендатор будет нести бремя содержания общего имущества дома, и договор аренды не порождает обязательств общества перед товариществом.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты подлежат отмене в части отказа в удовлетворении исковых требований к департаменту и взыскания с общества в пользу товарищества основного долга в сумме 610 168 рублей 56 копеек исходя из [пункта 1 части 1 статьи 304](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании [пункта 5 части 3 статьи 311](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

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 города Москвы от 26.04.2011 по делу № А40-99124/10-37-796, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.07.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 20.10.2011 по тому же делу в части отказа в удовлетворении исковых требований к Департаменту имущества города Москвы, в части взыскания с общества с ограниченной ответственностью «Меридиан-95» в пользу товарищества собственников жилья «Ангелов 6» основного долга в сумме 610 168 рублей 56 копеек отменить.

В удовлетворении исковых требований в части взыскания с общества с ограниченной ответственностью «Меридиан-95» в пользу товарищества собственников жилья «Ангелов 6» основного долга в сумме 610 168 рублей 56 копеек отказать.

Взыскать с Департамента имущества города Москвы задолженность за ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома в размере 610 168 рублей 56 копеек.

В остальной части судебные акты оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов