



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 4910/10

Москва

9 ноября 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Ксенофонтовой Н.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Жилищная управляющая компания» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Удмуртской Республики от 12.10.2009 по делу № А71-9485/2009-ГЗ, постановления Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа от 26.02.2010 по тому же делу.

В заседании принял участие представитель заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Жилищная управляющая компания» (истца) – Коневский А.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Сарбаша С.В., а также объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищная управляющая компания» (далее – управляющая компания) обратилось в Арбитражный суд Удмуртской Республики с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Ассоциация «Ваш дом» (далее – общество) о взыскании 204 022 рублей 82 копеек задолженности по оплате за предоставленные услуги по управлению, техническому обслуживанию, текущему ремонту и санитарному содержанию придомовой территории за период с 01.05.2008 по 31.07.2009 и 11 527 рублей 67 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами (с учетом уточнения требования).

Решением Арбитражного суда Удмуртской Республики от 12.10.2009 в удовлетворении заявленного требования отказано.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа постановлением от 26.02.2010 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре указанных судебных актов в порядке надзора управляющая компания просит отменить их, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении судами норм материального права, и направить дело на новое рассмотрение.

В отзыве на заявление общество просит оставить названные судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него, и выступлении присутствующего в заседании представителя участвующего в деле лица, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене с принятием нового судебного акта об удовлетворении искового требования по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, общество является собственником нежилого помещения площадью 718, 2 кв. метра, находящегося на первом этаже в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Сыктывкар, ул. Коммунистическая, д. 69, имеющего отдельный вход и используемого для размещения магазина.

Управление названным многоквартирным жилым домом осуществляется управляющей компанией на основании договора с собственниками жилых помещений этого дома от 01.05.2008.

Договорные отношения между сторонами спора отсутствуют.

Суды, отметив, что собственники помещений в многоквартирном жилом доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в таком доме, тем не менее отказали управляющей компании в удовлетворении заявленного требования, полагая, что ею не доказан факт оказания услуг как по водоотведению, водоснабжению, энергоснабжению, отоплению, так и по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также услуг по его управлению, поскольку расчет стоимости содержания и ремонта общего имущества произведен компанией без учета затрат общества, самостоятельно израсходованных на капитальный и текущий ремонт своих помещений, а также на содержание дворовой территории в соответствии с

договором аренды земельного участка, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.

Между тем в части несения обществом бремени расходов по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также услуг по его управлению, судами не учтено следующее.

Согласно пункту 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) и пункту 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) собственникам квартир и собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, а также земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.

На основании статьи 210 Гражданского кодекса собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

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 аналогичной норме, изложенной в пункте 1 статьи 158 Жилищного кодекса, 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.

Кроме того, в соответствии с положениями раздела VIII Жилищного кодекса и пунктов 16, 30 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), собственникам помещения в многоквартирном доме предоставлено право выбора способа управления домом путем заключения договора с управляющей организацией, а также утверждение перечня работ и услуг, условия их оказания и размера финансирования за счет собственных средств. Согласно пункту 31 Правил № 491 размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, определяется решением общего собрания собственников помещений в таком доме и принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Если собственниками помещений не выбран способ управления или принятые такими собственниками решения о выборе способа управления многоквартирными домами не были реализованы в случаях, установленных Жилищным кодексом, органы местного самоуправления и органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга проводят в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила № 75), открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами.

В пункте 2 Правил № 75 дано определение понятия «размер платы за содержание и ремонт жилого помещения» – это плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества

собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 квадратного метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет как расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг, так и расчетную стоимость каждой из дополнительных работ и услуг (подпункты 4, 5 пункта 41 Правил).

Таким образом, собственник нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, в силу прямого указания закона обязан нести расходы по содержанию общего имущества независимо от наличия у него расходов на содержание собственного помещения, находящегося в индивидуальной собственности, и расходов на коммунальные услуги. Содержание собственного помещения, оплата потребляемых в нем коммунальных услуг, а также содержание земельного участка, предоставленного в индивидуальное пользование и не входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, не освобождают собственника помещений от бремени расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома, включая земельный участок, на котором расположен дом.

Поскольку управляющая компания выбрана по итогам соответствующего конкурса и в материалах дела имеется копия протокола от 09.04.2008 № 15 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в котором указана плата за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в данном многоквартирном доме в размере 15 рублей 51 копейки за 1 квадратный метр помещения в месяц, то общество, являясь собственником нежилых помещений в этом доме, обязано было

ежемесячно производить возмещение издержек за работы и услуги по управлению домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, исходя из утвержденной ставки: 15 рублей 51 копейка х 718,2 квадратных метра = 11 139 рублей 28 копеек.

Таким образом, вывод суда апелляционной инстанции о непрозрачном расчете стоимости услуг не может быть признан обоснованным, поскольку этот расчет представляет собой простую арифметическую операцию умножения суммы тарифа на площадь помещения и соответствующего числа месяцев.

Так как в силу характера правоотношений по содержанию общего имущества размер расходов управляющей организации и размер платы одного из собственников помещений не совпадают, управляющая компания не должна доказывать размер фактических расходов, возникших у нее в связи с содержанием общего имущества, выделяя их по отношению к одному из собственников помещений.

Несение обществом самостоятельных расходов по содержанию своего имущества не освобождает его как сособственника от обязанности нести расходы по содержанию общего имущества согласно требованиям статьи 249 Гражданского кодекса.

При названных обстоятельствах суды необоснованно отказали управляющей компании в удовлетворении требования.

Оспариваемые судебные акты вынесены с нарушением норм действующего законодательства и нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, поэтому в силу пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению арбитражными судами при рассмотрении аналогичных дел.

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 Удмуртской Республики от 12.10.2009 по делу № А71-9485/2009-ГЗ, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 26.02.2010 по тому же делу отменить.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Ассоциация «Ваш дом» 204 022 рубля 82 копейки задолженности и 11 527 рублей 67 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами.

Председательствующий

А.А. Иванов