

**ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****ОПРЕДЕЛЕНИЕ****от 22 января 2019 г. по делу N 308-ЭС18-14220**

Резолютивная часть определения объявлена 15.01.2019.

Полный текст определения изготовлен 22.01.2019.

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

председательствующего судьи Поповой Г.Г.,

судей Грачевой И.Л., Чучуновой Н.С.,

при участии представителей товарищества собственников жилья "Новое 3" Захарьящева Д.А. (доверенность от 01.07.2016, выписка из Единого государственного реестра юридических лиц от 14.01.2019) и Анашкина А.А. (доверенность от 23.08.2016), представителей публичного акционерного общества страховая компания "Росгосстрах" Моисеевой Е.Э. (доверенность от 02.04.2018) и Печеновой Е.В. (доверенность от 03.10.2016),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу товарищества собственников жилья "Новое 3" на решение Арбитражного суда Ставропольского края от 19.03.2018 и Постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.06.2018 по делу N А63-935/2018,

установила:

товарищество собственников жилья "Новое 3" (далее - Товарищество, ТСЖ "Новое 3") обратилось в Арбитражный суд Ставропольского края к публичному акционерному обществу страховая компания "Росгосстрах" в лице филиала в Ставропольском крае (далее - Общество) о взыскании 405 143 рублей 96 копеек задолженности по расходам за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном жилом доме за период с 01.06.2012 по 30.11.2017.

Дело рассмотрено в порядке упрощенного производства.

Решением Арбитражного суда Ставропольского края от 19.03.2018, оставленным без изменения Постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.06.2018, в удовлетворении иска отказано.

Товарищество, ссылаясь на существенное нарушение судами обеих инстанций норм материального и процессуального права, обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с заявлением о пересмотре указанных судебных актов в кассационном порядке.

Определением от 30.11.2018 судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г. жалоба Товарищества вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представители ТСЖ "Новое 3" поддержали доводы жалобы, просили отменить обжалуемые судебные акты и удовлетворить иск.

Представители Общества в судебном заседании просили оставить судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм 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, далее - АПК РФ).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г., выслушав объяснения представителей истца и ответчика, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, ТСЖ "Новое 3" создано решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Ставропольский край, Предгорный район, станица Эссентукская, переулок Новый, дом 3 (протокол от 29.05.2012 N 1), зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц 21.06.2012.

Из данного протокола общего собрания следует, что собственники утвердили тариф на содержание и ремонт общего имущества для жилых и нежилых помещений в размере 12 рублей 00 копеек с 1 кв. м.

Решением общего собрания собственников помещений от 11.01.2017 тариф на 2017 год был изменен и составил 14 рублей 00 копеек с 1 кв. м (протокол от 11.01.2017 N 1).

В обоснование иска Товарищество сослалось на то, что ответчик, являясь собственником нежилых помещений общей площадью 435,8 кв. м в указанном многоквартирном жилом доме, не производил оплату расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома за период с 01.06.2012 по 30.11.2017, в связи с чем за Обществом образовалась задолженность в размере 405 143 рублей 96 копеек.

Руководствуясь положениями статей 210, 249 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), статей 7, 153, 154, 158, пункта 1 статьи 36 и пункта 1 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), суды пришли к выводу, что обязательство по оплате расходов по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного жилого дома возникает у собственника нежилых помещений соразмерно его доле в праве общей долевой собственности в силу закона.

Установив, что право собственности зарегистрировано за ответчиком в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) 04.08.2017, суды не нашли оснований для взыскания с ответчика указанных платежей до момента государственной регистрации за период с 01.06.2012 по 03.08.2017.

В части взыскания задолженности с момента приобретения Обществом права собственности за период с 04.08.2017 по 30.11.2017 суды также посчитали требования необоснованными, сославшись на статьи 779 - 780 ГК РФ и отсутствие в материалах дела доказательств оказания истцом услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе первичных документов, подтверждающих факт выполнения работ на заявленную сумму.

Кроме того, суды указали на отсутствие договорных отношений между истцом и ответчиком.

Судебная коллегия считает, что суды двух инстанций при рассмотрении иска Товарищества неправильно применили нормы материального и процессуального права и не учли следующего.

В соответствии со статьей 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

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 (статья 249 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в частности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

Как следует из части 1 статьи 39 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание жилого помещения, в том числе плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (часть 2 статьи 154 ЖК РФ).

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 (часть 1 статьи 158 ЖК РФ).

В силу части 4 статьи 158 ЖК РФ, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении от 29.01.2018 N 5-П "По делу о проверке конституционности положений статей 181.4 и 181.5 Гражданского кодекса

---

Российской Федерации и части 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина С.А. Логинова" (далее - Постановление N 5-П) указал следующее.

Исходя из общего принципа гражданского законодательства о несении собственником бремени содержания принадлежащего ему имущества Жилищный кодекс Российской Федерации устанавливает для всех собственников жилых помещений в многоквартирном доме обязанность не только нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, но и участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения, во-первых, платы за содержание жилого помещения, т.е. за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, и, во-вторых, взносов на капитальный ремонт (часть 3 статьи 30, часть 1 статьи 39, пункты 1 и 2 части 2 статьи 154, часть 1 статьи 158); при этом доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество, которая, в свою очередь, пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения в этом доме (часть 1 статьи 37, часть 2 статьи 39); расходы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме возлагаются не только на собственников жилых помещений в таком доме, но и на лиц, в собственности которых находятся расположенные в нем нежилые помещения и которые также заинтересованы в поддержании дома в надлежащем состоянии, а потому лица данной категории наряду с собственниками жилых помещений обязаны вносить соответствующие платежи соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

Таким образом, из приведенных положений статей 210, 249 ГК РФ, части 3 статьи 30, статей 36, 37, 39, 154, 158 ЖК РФ следует, что собственник помещения в многоквартирном доме, в том числе собственник нежилого помещения, 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 текущий ремонт общего имущества, коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества и взносов на капитальный ремонт.

Данная обязанность возникает в силу закона и не обусловлена наличием договорных отношений собственника нежилого помещения с управляющей компанией или товариществом собственников жилья.

Указанный вывод подтвержден пунктом 12 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2017 N 22 "О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности" (далее - Постановление N 22).

Следовательно, вывод суда о необходимости наличия договора на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома между собственником нежилого помещения и Товариществом противоречит положениям статей 210, 249 ГК РФ, части 3 статьи 30, статей 36, 39, 154, 158 ЖК РФ, разъяснениям, изложенным в пункте 12 Постановления N 22, и не мог быть положен в основу судебного акта.

При рассмотрении дела в суде первой инстанции Товарищество в иске, а ответчик в отзыве

---

на иск сообщили, что право собственности Общества было оформлено им 04.08.2017 на основании решения Арбитражного суда Ставропольского края от 12.05.2017 по делу N А63-4291/2017, согласно выводам которого у Общества возникло право собственности на спорное помещение 10.02.1992 в результате реорганизаций и преобразований инспекции Государственного страхования в станции Ессентукской, входившей в состав Управления государственного страхования по Ставропольскому краю, а государственная регистрация права в ЕГРН в 2017 году носила лишь правоподтверждающий характер.

Пунктом 1 статьи 8.1 и статьей 131 ГК РФ предусмотрено, что права на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации.

В соответствии с частью 5 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ), действующий с 01.01.2017, государственная регистрация права на недвижимое имущество в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права, которое может быть оспорено только в судебном порядке.

Аналогичная норма содержалась в части 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (здесь и далее - в редакции до 01.01.2017, далее - Закон N 122-ФЗ).

В силу пункта 2 статьи 8.1 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Частью 2 статьи 69 Закона N 218-ФЗ, а также частью 2 статьи 6 Закона N 122-ФЗ права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Закона N 122-ФЗ, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН. Государственная регистрация таких прав в ЕГРН проводится по желанию их обладателей.

Государственная регистрация прав на объекты недвижимости, указанные в частях 1 и 2 статьи 69 Закона N 218-ФЗ, в ЕГРН обязательна при государственной регистрации перехода таких прав, их ограничения и обременения объектов недвижимости, установленных в частях 1 и 2 настоящей статьи, или совершенной после дня вступления в силу Закона N 122-ФЗ сделки с указанным объектом недвижимости, если иное не установлено Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Федеральным законом (пункт 3 статьи 69 Закона N 218-ФЗ).

Аналогичная норма содержалась в пункте 2 статьи 6 Закона N 122-ФЗ.

Согласно пункту 59 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее - Постановление N 10/22) если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права; иск о признании права, заявленный лицами, права и сделки которых в отношении спорного имущества никогда не были зарегистрированы, могут быть удовлетворены в тех случаях, когда права на спорное имущество возникли до вступления в силу Закона N 122-ФЗ и не регистрировались в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 6 названного Закона либо возникли независимо от их регистрации в соответствии с пунктом 2 статьи 8 ГК РФ (данный пункт статьи 8 утратил силу с

января 2013 года).

Таким образом, в случае, когда право на недвижимое имущество возникло до вступления в силу Закона N 122-ФЗ и не было зарегистрировано (ранее возникшее право), правообладатель может обратиться в суд с иском о признании права собственности.

В пункте 11 Постановления N 10/22 разъяснено, что граждане, юридические лица являются собственниками имущества, созданного ими для себя или приобретенного от других лиц на основании сделок об отчуждении этого имущества, а также перешедшего по наследству или в порядке реорганизации (статья 218 ГК РФ). В силу пункта 2 статьи 8 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом. Иной момент возникновения права определен, в частности, для случаев реорганизации юридического лица (абзац третий пункта 2 статьи 218 ГК РФ). Так, если реорганизованному юридическому лицу (правопредшественнику) принадлежало недвижимое имущество на праве собственности, это право переходит к наследнику или вновь возникшему юридическому лицу независимо от государственной регистрации права на недвижимость.

Право собственности на недвижимое имущество в случае реорганизации юридического лица возникает с момента завершения его реорганизации (статья 16 Закона N 122-ФЗ).

Вновь возникшее юридическое лицо вправе обратиться с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, после завершения реорганизации. В этом случае, если право собственности правопредшественника не было зарегистрировано в ЕГРН, правоустанавливающими являются документы, подтверждающие основание для перехода права в порядке правопреемства, а также документы правопредшественника, свидетельствующие о приобретении им права собственности на недвижимое имущество.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Ставропольского края от 12.05.2017 по делу N А63-4291/2017 удовлетворен иск Общества о признании за ним ранее возникшего права собственности на нежилое помещение общей площадью 463,7 кв. м с кадастровым номером 26:29:110116:205, расположенное на 1 этаже многоквартирного жилого дома по адресу: Ставропольский край, Предгорный район, станица Ессентукская, переулок Новый, дом 3.

В решении суда по делу N А63-4291/2017 установлено, что заявленный объект недвижимости соответствует объекту, который был построен инспекцией Государственного страхования Предгорного района, введен в эксплуатацию актом государственной комиссии по приемке здания в эксплуатацию от 20.09.1979 и решением исполкома Предгорного районного совета депутатов трудящихся от 30.09.1979 N 640. Сославшись на абзац 3 пункта 2 статьи 218, пункт 5 статьи 58 ГК РФ, разъяснения, содержащиеся в пунктах 11, 59 Постановления N 10/22, суд пришел к выводу, что Общество приобрело право собственности на спорные нежилые помещения в результате реорганизаций инспекции Государственного страхования в станице Ессентукской, входящей в состав Управления государственного страхования по Ставропольскому краю, и на этом основании удовлетворил иск.

Между тем суды не исследовали приведенные истцом и ответчиком доводы применительно к пункту 2 статьи 218, пункту 5 статьи 58 ГК РФ, пункту 3 статьи 153 ЖК РФ, пунктам 11, 59 Постановления N 10/22, что является существенным нарушением норм права.

Конституционный суд в Постановлении N 5-П сделал вывод, что справедливое распределение необходимых расходов на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома между собственниками жилых и нежилых помещений как участниками общей собственности согласуется с предписаниями статьи 19 Конституции Российской Федерации, которая не предполагает, с учетом части 1 статьи 37 ЖК РФ, произвольного определения размера платы за содержание жилого помещения и взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

Правительство Российской Федерации во исполнение полномочий, возложенных на него частью 3 статьи 39 и частью 1.2 статьи 161 ЖК РФ, Постановлением от 13.08.2006 N 491 утвердило Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - Правила N 491), устанавливающие, в частности, порядок определения состава общего имущества в многоквартирном доме и исчисления размера расходов на его содержание, а Постановлением от 03.04.2013 N 290 - Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и минимальный перечень таких услуг и работ.

Конкретная форма участия собственников помещений в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме зависит от способа управления многоквартирным домом; один из таких способов - управление товариществом собственников жилья, который выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время его же решением (пункт 4 части 2 статьи 44, части 2 и 3 статьи 161 ЖК РФ).

Исходя из этого Правила N 491 закрепляют обязанность собственников помещений нести бремя соответствующих расходов соразмерно их долям в праве общей собственности на это имущество в случае управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья путем внесения обязательных платежей и взносов (пункт 28); размер же обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, а также размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, определяются органами управления товарищества собственников жилья на основе утвержденной этими органами сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год (пункт 33); при этом размеры платы за содержание жилого помещения и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (пункт 35).

Таким образом, при избранном способе управления многоквартирным домом размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, для собственников жилых и нежилых помещений определяется органами управления товарищества собственников жилья на основе утвержденной этим собранием сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

Такой вывод соответствует правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, сформулированной в Постановлении от 09.11.2010 по делу N 4910/10.

Из материалов дела и объяснений, данных представителем Товарищества в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам, следует, что собственники помещений на общем собрании утвердили тариф на содержание и ремонт общего имущества для жилых и

---

нежилых помещений с 2012 по 2016 годы в размере 12 рублей 00 копеек с 1 кв. м, на 2017 - 14 рублей 00 копеек с 1 кв. м.

Между тем, в нарушение статьи 71 АПК РФ, суды первой и апелляционной инстанций указанные доводы и документы не исследовали и не дали им надлежащей оценки.

Принимая во внимание изложенное, судебная коллегия считает, что решение Арбитражного суда Ставропольского края от 19.03.2018 и Постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.06.2018 по делу N А63-935/2018 приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права, при неполном исследовании обстоятельств, имеющих существенное значение для правильного разрешения спора, поэтому указанные судебные акты, на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ, подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное; исследовать и оценить представленные в материалы дела доказательства в их совокупности; правильно применив нормы материального и процессуального права, принять законное и обоснованное решение.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11 - 291.15 АПК РФ Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации,

определила:

решение Арбитражного суда Ставропольского края от 19.03.2018 и Постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.06.2018 по делу N А63-935/2018 отменить.

Дело N А63-935/2018 направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Ставропольского края.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья  
Г.Г.ПОПОВА

Судья  
И.Л.ГРАЧЕВА

Судья  
Н.С.ЧУЧУНОВА