



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 15066/12

Москва

11 июня 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации
в составе:

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

членов Президиума: Абсалямова А.В., Бациева В.В.,
Горячевой Ю.Ю., Гросула Ю.В., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П.,
Козловой О.А., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания № 2 жилищно-коммунального хозяйства»
о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Самарской
области от 24.01.2012 по делу № А55-21717/2011, постановления
Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.05.2012
и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа
от 25.09.2012 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 «Управляющая компания № 2 жилищно-коммунального хозяйства» – Басацкая У.В.;

от мэрии городского округа Тольятти – Вадченко А.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Гросула Ю.В., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания № 2 жилищно-коммунального хозяйства» (далее – управляющая компания) обратилось в Арбитражный суд Самарской области с иском к мэрии городского округа Тольятти (далее – мэрия) о взыскании 3 077 152 рублей 78 копеек расходов, связанных с обслуживанием жилого комплекса № 3, расположенного по адресу: Самарская обл., г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул. Революционная, д. 11.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено открытое акционерное общество «АВТОВАЗ».

Решением Арбитражного суда Самарской области от 24.01.2012 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.05.2012 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 25.09.2012 названные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов управляющая компания просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, исковое требование удовлетворить.

В отзыве на заявление мэрия просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения.

Открытое акционерное общество «АВТОВАЗ» в отзыве на заявление просит рассмотреть в порядке надзора обжалуемые судебные акты с учетом отсутствия возражений с его стороны.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации считает, что заявление не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, муниципальное образование городской округ Тольятти является собственником указанного жилого комплекса, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 27.11.2009 серии 63-АД № 291351.

Мэрия (принципал) и управляющая компания (агент) 28.12.2009 заключили договор № 1506-дг/4.1, по условиям которого управляющая компания обязуется от своего имени за счет мэрии и нанимателей жилых помещений осуществлять функции, связанные с управлением, содержанием и ремонтом жилого комплекса.

Управляющая компания, сочтя, что мэрия должна возместить ей понесенные за январь и февраль 2010 года расходы на содержание и ремонт общего имущества жилого комплекса, обратилась в арбитражный суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении заявленного требования, суды трех инстанций, сославшись на положения статей 30, 61, части 3 статьи 67, части 3 статьи 153, части 1 статьи 154, частей 3, 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс), сделали вывод об отсутствии у мэрии обязанности по оплате управляющей компании понесенных расходов на содержание общего имущества жилого комплекса в связи с тем, что управляющая компания не предоставила доказательств невозможности получения данных платежей с нанимателей

жилых помещений, на которых названными нормами закона возложена обязанность по внесению соответствующей платы.

Согласно положениям статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не установлено законом или договором.

Частью 3 статьи 153 Жилищного кодекса предусмотрено иное, а именно: до заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

Судами установлено, что жилые помещения в доме, расположенном по указанному адресу, переданы мэрией во владение и пользование физическим лицам (нанимателям).

Положениями части 1 статьи 154 Жилищного кодекса определено, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения включает в себя: плату за наем; плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту; плату за коммунальные услуги.

В силу части 4 статьи 155 Жилищного кодекса наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации, за исключением случая, предусмотренного частью 7.1 данной статьи.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в

многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства (часть 1 статьи 156 Жилищного кодекса).

Таким образом, жилищное законодательство устанавливает обязанность нанимателей, проживающих в многоквартирных жилых домах по договорам социального найма, вносить плату за содержание общего имущества жилого дома и коммунальные платежи непосредственно управляющей организации в случае, если ею осуществляется управление жилым домом. Органы местного самоуправления несут соответствующие расходы только до заселения жилых помещений муниципального жилищного фонда.

Как усматривается из материалов дела, согласно подпунктам 2.1.5 и 2.1.6 договора от 28.12.2009 управляющая компания приняла на себя обязательство осуществлять расчет платежей за жилье и коммунальные услуги, оформлять счета к оплате, осуществлять сбор платежей за жилье и коммунальные услуги с нанимателей жилых помещений, однако данное обязательство не исполнило.

При этом указанный договор не содержит условий, обязывающих мэрию возместить управляющей компании расходы, связанные с содержанием, обслуживанием и текущим ремонтом жилого комплекса.

Требование о взыскании названных расходов с мэрии фактически направлено на освобождение физических лиц (нанимателей), проживающих в жилом доме, от внесения платы за занимаемые ими помещения, что жилищным законодательством не предусмотрено.

Следовательно, выводы судов трех инстанций об отсутствии у мэрии установленной законом и договором обязанности перед управляющей компанией по внесению платы на содержание и текущий ремонт общего имущества жилого комплекса в связи с наличием такой обязанности у нанимателей квартир соответствуют названным нормам права и условиям договора от 28.12.2009.

При таких обстоятельствах оспариваемые судебные акты подлежат оставлению без изменения, а заявление управляющей компании – без удовлетворения.

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 1 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Самарской области от 24.01.2012 по делу № А55-21717/2011, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.05.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 25.09.2012 по тому же делу оставить без изменения.

Заявление общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания № 2 жилищно-коммунального хозяйства» оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов