



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 7111/13

Москва

19 ноября 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., Андреевой Т.К.,
Бабкина А.И., Бациева В.В., Гросула Ю.В., Завьяловой Т.В.,
Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В.,
Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление администрации Череповецкого
муниципального района Вологодской области о пересмотре в порядке
надзора постановления Четырнадцатого арбитражного апелляционного
суда от 07.12.2012 и постановления Федерального арбитражного суда
Северо-Западного округа от 21.03.2013 по делу № А13-6157/2012
Арбитражного суда Вологодской области.

В заседании приняли участие представители общества с ограниченной ответственностью «Районная управляющая компания» (истца) – Ноговицына О.Н., Орлов А.Н.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Районная управляющая компания» (далее – управляющая компания) обратилось в Арбитражный суд Вологодской области с иском к администрации Коротовского сельского поселения (далее – администрация сельского поселения) и к администрации Череповецкого муниципального района Вологодской области (далее – администрация муниципального района) о взыскании 613 666 рублей 42 копеек коммунальных платежей и задолженности за содержание и ремонт жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования Череповецкий муниципальный район, предоставленных физическим лицам по договорам социального найма, а также 14 455 рублей 25 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами.

Решением Арбитражного суда Вологодской области от 04.09.2012 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.12.2012 производство по делу в части взыскания 47 811 рублей 90 копеек прекращено, решение суда первой инстанции отменено, исковые требования удовлетворены.

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 21.03.2013 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций администрация

муниципального района просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении иска.

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

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

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, муниципальному образованию Череповецкий муниципальный район на праве собственности принадлежат жилые помещения (квартиры), расположенные в многоквартирных домах по адресам: Вологодская обл. дер. Коротово, ул. Ленина, д. 2, кв. 10, д. 3, кв. 8, д. 16, кв. 21, д. 21, кв. 17, ул. Советская, д. 2, кв. 1 и 5.

На основании договора от 11.01.2006 № 03-ж (с учетом дополнительного соглашения к нему от 11.01.2010) данные квартиры переданы Комитетом имущественных отношений администрации муниципального района в безвозмездное пользование администрации сельского поселения в целях реализации прав малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, и содержания муниципального жилищного фонда, а также решения иных вопросов в отношении передаваемых помещений.

Администрацией сельского поселения с физическими лицами заключены договоры социального найма. В данных договорах (с учетом дополнительных соглашений к ним) указано, что наниматель обязан своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке управляющей компании плату за жилое помещение и коммунальные услуги по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам.

Собственники помещений в названных многоквартирных домах (в том числе администрация сельского поселения) 01.08.2008 заключили с управляющей компанией договоры управления этими домами.

Согласно пунктам 4.2, 4.3 упомянутых договоров управления размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками и нормативами потребления, установленными в Коротовском сельском поселении. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества для собственников жилых помещений устанавливается ежегодно на общем собрании собственников помещений, а в случае неустановления на общем собрании – постановлением администрации сельского поселения.

Администрацией сельского поселения и управляющей компанией заключены агентские договоры от 01.01.2008, от 01.01.2009, от 01.01.2010 и от 01.01.2011 под № 4, по условиям которых управляющая компания (агент) обязалась совершать от своего имени, но за счет администрации сельского поселения (принципала) действия по сбору с жителей сельского поселения платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем), а принципал обязался возместить агенту расходы за оказываемые услуги (вознаграждение).

Ссылаясь на неоплату нанимателями в период с 2008 по 2012 год услуг по содержанию общего имущества и коммунальных услуг, управляющая компания обратилась в арбитражный суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции исходил из отсутствия у администрации муниципального района и администрации сельского поселения установленной законом обязанности оплачивать за нанимателей жилых помещений задолженность за содержание общего имущества жилого дома и коммунальные платежи. Суд указал, что из положений статьи 67, части 3 статьи 153, части 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее –

Жилищный кодекс) следует, что именно наниматели, проживающие в многоквартирных жилых домах по договорам социального найма, а не собственник (наймодатель) этих помещений, должны вносить плату за содержание общего имущества жилого дома и коммунальные платежи управляющей организации в случае, если ею осуществляется управление жилым домом. Администрация муниципального района как собственник несет соответствующие расходы только до заселения жилых помещений муниципального жилищного фонда.

Отменяя решение суда первой инстанции, суды апелляционной и кассационной инстанций сделали вывод о том, что из положений Гражданского кодекса Российской Федерации и Жилищного кодекса следует, что обязанность по несению расходов на содержание общего имущества жилых домов и оплате коммунальных услуг возложена именно на собственника жилых помещений – администрацию муниципального района, при этом суды указали, что предъявленная ко взысканию по настоящему делу задолженность представляет собой разницу между платой, внесенной нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, и платой, установленной договорами управления жилыми домами, в связи с чем удовлетворили заявленные требования на основании положений части 4 статьи 155 Жилищного кодекса.

Между тем судами апелляционной и кассационной инстанций не учтено следующее.

В соответствии с частью 4 статьи 155 Жилищного кодекса, если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке.

Обязанность наймодателя по указанной в названной норме закона выплате может иметь место только в случае установления в договоре управления платежей, не предусмотренных в договоре социального найма.

Судами по настоящему делу не установлено различий между размером платы за содержание, ремонт жилых помещений и коммунальные услуги, подлежащей внесению нанимателями по договорам социального найма, и платой, установленной в договорах управления жилыми домами, в связи с чем у судов апелляционной и кассационной инстанций отсутствовали правовые основания для применения части 4 статьи 155 Жилищного кодекса и обязанности администрации муниципального района вносить за нанимателей плату за содержание, ремонт и коммунальные услуги.

Выводы судов апелляционной и кассационной инстанций о том, что обязанность по несению расходов на содержание общего имущества жилых домов и оплате коммунальных услуг возложена на собственника жилых помещений, не соответствуют положениям статей 67, 153, 156 Жилищного кодекса и правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 11.06.2013 № 15066/12, согласно которой обязанность по внесению управляющей организации платы за содержание общего имущества жилого дома и коммунальные платежи в случае, если ею осуществляется управление жилым домом, возложена на нанимателей, проживающих в многоквартирных жилых домах по договорам социального найма.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты в части взыскания с администрации муниципального района коммунальных платежей, задолженности за содержание и ремонт жилых помещений и процентов за пользование чужими денежными средствами подлежат отмене согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

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

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.12.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 21.03.2013 по делу № А13-6157/2012 Арбитражного суда Вологодской области в части взыскания с администрации Череповецкого муниципального района в пользу общества с ограниченной ответственностью «Районная управляющая компания» 628 121 рубля 67 копеек, из которых 613 666 рублей 42 копейки – задолженность и 14 455 рублей 25 копеек – проценты за пользование чужими денежными средствами, а также 15 562 рублей 43 копеек расходов по уплате государственной пошлины отменить.

Решение Арбитражного суда Вологодской области от 04.09.2012 по делу № А13-6157/2012 в указанной части оставить без изменения.

В остальной части оспариваемые судебные акты оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов