



АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ОКРУГА

ул. Якубовича, д.4, Санкт-Петербург, 190000

<http://fasszo.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

03 декабря 2015 года

Дело № А21-1349/2015

Резолютивная часть постановления объявлена 03 декабря 2015 года. Полный текст постановления изготовлен 03 декабря 2015 года. Арбитражный суд Северо-Западного округа в составе председательствующего Константинова П.Ю., судей Дмитриева В.В., Нефедовой О.Ю., при участии от общества с ограниченной ответственностью «ПРУССИЯ-СЕРВИС» Р..... К.В. (доверенность от 25.03.2015), от Управления Министерства внутренних дел Российской Федерации по Калининградской области В..... Б.А. (доверенность от 19.01.2015), П..... К.Ю. (доверенность от 27.11.2015), рассмотрев 03.12.2015 в открытом судебном заседании кассационную жалобу Управления Министерства внутренних дел Российской Федерации по Калининградской области на решение Арбитражного суда Калининградской области от 21.04.2015 (судья Глухоедов М.С.) и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.07.2015 по делу № А21-1349/2015 (судьи Фуркало О.В., Савина Е.В., Семиглазов В.А.),

у с т а н о в и л :

Общество с ограниченной ответственностью «ПРУССИЯ-СЕРВИС», место нахождения: 236000, г. Калининград, ул. Чайковского, д. 58, ОГРН 1073905029175, ИНН 3904093639 (далее - Общество), обратилось в Арбитражный суд Калининградской области с иском к Управлению Министерства внутренних дел Российской Федерации по Калининградской области, место нахождения: 236022, г. Калининград, Советский пр., д. 7, ОГРН 1023900590581, ИНН 3904020768 (далее - Управление), о взыскании 1 584 084 руб. 66 коп. расходов, связанных с обслуживанием жилого дома, расположенного по адресу: г. Калининград, ул. Нарвская, д. 50, и задолженности по коммунальным платежам за период с января 2012 года по декабрь 2013 года.

Решением суда первой инстанции от 21.04.2015, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда от 30.07.2015, иск удовлетворен.

В кассационной жалобе Управление, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального и процессуального права и несоответствие их выводов фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в нем доказательствам, просит решение от 21.04.2015 и постановление от 30.07.2015 отменить, вынести новый судебный акт об отказе в иске.

По мнению подателя жалобы, условия договора от 15.02.2012 № 62 оказания услуг по управлению жилым домом, заключенного между Управлением и Обществом, истцом не исполнялись; размер платы за содержание и ремонт общего имущества признан незаконным решением суда общей юрисдикции.

В отзыве на кассационную жалобу Общество просит жалобу отклонить.

В судебном заседании представитель Управления поддержал доводы, приведенные в кассационной жалобе, а представитель Общества просил жалобу отклонить.

Законность обжалуемых судебных актов проверена в кассационном порядке.

Как следует из материалов дела, за Управлением на праве оперативного управления закреплено здание общежития, расположенное по адресу: г. Калининград, ул. Нарвская, д. 50.

Жилые помещения в указанном здании отнесены к специализированному жилищному фонду.

Общество и Управление заключили договор от 15.02.2012 № 62 оказания услуг по управлению указанным жилым домом, по условиям которого Общество обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлению коммунальных услуг нанимателям и пользователям помещений, осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления жилым домом.

Ссылаясь на то, что расходы на содержание общежития и за коммунальные услуги должно нести Управление, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Суды признали исковые требования обоснованными по праву и размеру.

Суд кассационной инстанции, изучив материалы дела, проверив правильность применения судами норм материального и процессуального права, считает, что судебные акты подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

В силу части 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Согласно статье 92 Жилищного кодекса Российской Федерации, общежития относятся к жилым помещениям специализированного жилищного фонда.

В силу части 5 статьи 100 Жилищного кодекса Российской Федерации к пользованию специализированными жилыми помещениями по договорам найма таких жилых помещений применяются правила, предусмотренные статьей 65, частями 3 и 4 статьи 67 и статьей 69 Жилищного кодекса Российской Федерации, регламентирующие права и обязанности сторон по договору социального найма жилого помещения.

Положениями части 1 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, 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 соответствии со статьями 678, 682 Гражданского кодекса Российской Федерации наниматель жилого помещения обязан своевременно вносить плату за жилое помещение. Плата за жилое помещение должна вноситься нанимателем в сроки, предусмотренные договорами найма жилого помещения.

Обязанность по своевременному внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги нанимателями жилых помещений по договору социального найма также предусмотрена пунктом 5 части 3 статьи 67 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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 Российской Федерации).

Таким образом, плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги вносит не собственник, а наниматели жилых помещений. Собственник несет соответствующие расходы только до заселения жилых помещений в силу требований части 3 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Данная правовая позиция изложена в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.06.2013 по делу № 15066/12, обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2015), утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.06.2015.

Разделом 2 договора от 15.02.2012 № 62 предусмотрено, что Управление поручает Обществу заключать с нанимателями договоры управления, принимать заявки на обслуживание общего имущества, выставлять счета нанимателям, начислять, собирать денежные средства с нанимателей и перечислять их на счета поставщиков коммунального ресурса.

Согласно пунктам 3.2.6 и 3.2.7 договора Общество вправе взыскивать с нанимателей задолженность по оплате услуг.

Суды не проверили обстоятельства заселения гражданами жилых помещений специализированного жилищного фонда по договорам найма, не исследовали вопрос о том, вносились ли гражданами плата за коммунальные услуги и содержание общего имущества жилого дома за спорный период ответчику.

При таких обстоятельствах обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду необходимо исследовать обстоятельства заселения гражданами жилых помещений специализированного жилищного фонда по договорам найма, исследовать вопрос о том, вносились ли гражданами плата за коммунальные услуги и содержание общего имущества жилого дома за спорный период ответчику, после чего принять решение с соблюдением норм материального и процессуального права и распределить судебные расходы по делу, в том числе и по кассационной жалобе.

Руководствуясь статьями 286, 287, 288 и 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Северо-Западного округа

постановил:

решение Арбитражного суда Калининградской области от 21.04.2015 и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.07.2015 по делу № А21-1349/2015 отменить.

Направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд Калининградской области.

Председательствующий
Судьи

П.Ю. Константинов
В.В. Дмитриев
О.Ю. Нефедова