



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 309-ЭС25-3202

г. Москва

Дело № А76-40634/2023

Резолютивная часть определения объявлена 5 августа 2025 г.
Полный текст определения изготовлен 13 августа 2025 г.

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

председательствующего судьи Попова В.В.,
судей Грачевой И.Л., Хатыповой Р.А.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Кунаковым В.В.,
при участии представителей общества с ограниченной ответственностью «Дирекция единого заказчика Калининского района» (далее - общество «ДЕЗ Калининского района») Вавилонской М.Л. (доверенность от 17 марта 2025 г. № 1), Кузякиной Н.В. (доверенность от 22 июля 2025 г. № 147), Хмельницкого Б.А. (доверенность от 22 июля 2025 г. № 149), акционерного общества «Эйлика» (далее - общество «Эйлика») Гиниятуллиной В.Х. (доверенность от 28 июля 2025 г. № 10),

рассмотрела в открытом судебном заседании путем использования систем видеоконференц-связи при содействии Арбитражного Челябинской области кассационную жалобу общества «ДЕЗ Калининского района» на решение Арбитражного суда Челябинской области от 25 июля 2024 г., постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23 сентября 2024 г. и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 6 февраля 2025 г. по делу № А76-40634/2023.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Попова В.В., выслушав объяснения представителей сторон, явившихся в судебное заседание, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

общество «Эйлика» обратилось в Арбитражный суд Челябинской области с иском к обществу «ДЕЗ Калининского района» о взыскании 1 012 654, 17 руб. неосновательного обогащения (с учетом изменения размера заявленных требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, далее - АПК РФ).

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 25 июля 2024 г., оставленным без изменения постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23 сентября 2024 г. и постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 6 февраля 2025 г., исковые требования удовлетворены.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, общество «ДЕЗ Калининского района» обратилось с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, ссылаясь на существенные нарушения судами норм материального и процессуального права, повлиявшие на исход дела, приведшие к нарушению его прав и законных интересов.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 11 июля 2025 г. кассационная жалоба вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представители общества «ДЕЗ Калининского района» поддержали доводы кассационной жалобы.

Представитель общества «Эйлика» с доводами жалобы не согласился, просил оставить принятые по делу судебные акты без изменения, жалобу - без удовлетворения по мотивам, изложенным в письменном отзыве на кассационную жалобу.

В соответствии с частью 1 статьи 291¹¹ АПК РФ 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.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия пришла к выводу о том, что обжалуемые заявителем судебные акты подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Как следует из материалов дела и установлено судами, общество «Эйлика» на основании решения собственников помещений избрано в качестве управляющей организации многоквартирного дома № 70 по ул. Молодогвардейцев в г. Челябинске (далее - МКД), что подтверждается протоколом общего собрания собственников помещений от 26 апреля 2022 г. № 01-70.

Общим собранием собственников помещений МКД принято решение делегировать новой управляющей организации полномочия по истребованию с ранее действующей управляющей организации остатка денежных средств, сформированного на счете МКД.

Поскольку досудебная претензия с требованием о перечислении на расчетный счет общества «Эйлика» денежных средств, полученных обществом «ДЕЗ Калининского района» на содержание и ремонт общего имущества МКД, оставлена без удовлетворения, полагая, что ответчиком незаконно удерживаются неиспользованные денежные средства собственников помещений в МКД в общей сумме 1 012 654, 17 руб., общество «Эйлика» обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Принимая обжалуемые заявителем судебные акты, суды руководствовались положениями статей 309, 310, 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), статей 198, 154, 155, 158, 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354, правовой позицией, сформулированной в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2019), утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 17 июля 2019 г., и исходили из доказанности факта возникновения на стороне ответчика неосновательного обогащения в заявленном размере, образовавшегося на стороне последнего в результате полученных и не израсходованных денежных средств, накопленных на содержание и текущий ремонт МКД.

При этом суды отклонили контррасчет ответчика как не соответствующий установленной методике расчетов и фактическим обстоятельствам, указав, что последним не утрачено право на взыскание задолженности с собственников помещений в МКД в судебном порядке.

В соответствии с частью 1 статьи 158 ЖК РФ собственники помещений в МКД обязаны нести расходы на содержание принадлежащих им помещений и нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД в случае управления МКД управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, для собственника помещения в МКД включает в себя, в том числе, плату за содержание и ремонт жилого помещения, состоящую из платы за услуги по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД (статья 154 ЖК РФ).

При этом круг обязанностей управляющей организации не освобождает ее от соблюдения общеобязательных требований, которые в соответствии с положениями действующего законодательства направлены на надлежащее содержание общего имущества в МКД независимо от того, упоминаются ли в договоре управления соответствующие конкретные действия, и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

Исходя из целей и предмета договора управления, с учетом требований к надлежащему содержанию общего имущества, управляющая компания обязана осуществлять все мероприятия, отраженные в законах и подзаконных нормативных актах, обеспечивающие выполнение указанных в них требований.

Получаемые управляющей компанией от собственников помещений в МКД в качестве обязательных платежей на содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, капитальный ремонт МКД носят целевой характер и не поступают в собственность управляющей организации.

Оплаченные жильцами, но не выполненные управляющей организацией работы, при замене управляющей организации влекут получение прежней управляющей организацией неосновательного обогащения (статья 1102 ГК РФ).

Между тем Судебная коллегия не может согласиться с выводом судов о доказанности факта возникновения на стороне ответчика неосновательного обогащения ввиду следующего.

Исходя из положений пункта 1 статьи 1102 ГК РФ, неосновательное обогащение имеет место в случае приобретения или сбережения имущества в отсутствие на то правовых оснований.

По делам о взыскании неосновательного обогащения на истца возлагается обязанность доказать факт приобретения или сбережения

имущества ответчиком, а на ответчика - обязанность доказать наличие законных оснований для приобретения или сбережения такого имущества либо наличие обстоятельств, при которых неосновательное обогащение в силу закона не подлежит возврату (пункт 7 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2019), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 17 июля 2019 г.).

Применительно к спорным правоотношениям данная сумма определяется путем установления размера фактически полученных (реально собранных) управляющей организацией денежных средств за вычетом документально подтвержденных расходов по соответствующим статьям.

Как указывалось выше, неосновательным обогащением ответчика вновь выбранная управляющая организация считает полученные и неизрасходованные денежные средства собственников МКД на содержание и обслуживание общего имущества МКД.

Между тем из искового заявления и судебных актов не усматривается, что заявленная истцом сумма составляет разницу между фактически полученными (собранными) денежными средствами и понесенными ответчиком расходами по соответствующим статьям. В заявленные требования истцом включены начисленные ответчиком, но не уплаченные собственниками МКД денежные средства на содержание и обслуживание общего имущества МКД.

Возражая относительно заявленных требований, представители ответчика в судебном заседании Судебной коллегии указали, что часть спорных денежных средств так и не поступила от собственников МКД и в настоящее время проводится судебно-претензионная работа.

Однако данные обстоятельства не были предметом исследования и оценки судов.

Факт взыскания с ответчика спорных денежных средств в отсутствие доказательств их получения последним противоречит самой правовой природе неосновательного обогащения как обязательства, возникающего в результате приобретения или сбережения имущества за счет другого лица без достаточных правовых оснований.

Судебная коллегия не может согласиться с доводом истца о невозможности взыскания им ранее образовавшейся задолженности с собственников помещений МКД, так как в силу части 18 статьи 155 ЖК РФ управляющая организация вправе уступать право (требование) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги вновь выбранной управляющей организации.

Поскольку обжалуемые обществом «ДЕЗ Калининского района»

судебные акты приняты при существенном нарушении норм материального и процессуального права, которые повлияли на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав заявителя, решение суда первой инстанции и постановления судов апелляционной инстанции и округа подлежат отмене на основании части 1 статьи 291¹¹ АПК РФ, а дело - направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду первой инстанции надлежит учесть изложенное, исследовать и оценить представленные в дело доказательства в подтверждение факта реально собранных ответчиком денежных средств, оказанных услуг и работ по управлению МКД в спорный период и на основании установленных обстоятельств, правильно применив нормы материального и процессуального права, принять законный и обоснованный судебный акт.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291¹¹ - 291¹⁵ АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации определила:

решение Арбитражного суда Челябинской области от 25 июля 2024 г., постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23 сентября 2024 г. и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 6 февраля 2025 г. по делу № А76-40634/2023 отменить.

Направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд Челябинской области.

Председательствующий судья

В.В. Попов

Судьи

И.Л. Грачева

Р.А. Хатыпова