

**Обобщение судебной практики
Арбитражного суда Новгородской области
по спорам, возникающим из требований о возмещении затрат на ремонт
общего имущества МКД, обязанность по производству которого ранее
возложена судом общей юрисдикции на органы местного
самоуправления в лице уполномоченной организации**

В соответствии с пунктом 4.4 Плана работы Арбитражного суда Новгородской области на II полугодие 2021 года изучены дела, связанные со спорами из требований о возмещении затрат на ремонт общего имущества многоквартирных домов, обязанность по производству которого ранее возложена судом общей юрисдикции на органы местного самоуправления в лице уполномоченной организации.

Согласно данным Картотеки электронного правосудия в Арбитражном суде Новгородской области за 2019 год по указанной категории дел рассмотрено 25 споров, за 2020 год – 33 спора. За 2021 год в Арбитражный суд Новгородской области по данной категории споров поступило 16 дел.

Особенность данных споров обусловлена тем, что изначально обязанность по производству капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в силу норм действующего законодательства была возложена решением суда общей юрисдикции на муниципальное казенное учреждение Великого Новгорода «Городское хозяйство» (далее – Учреждение). Администрация Великого Новгорода при рассмотрении указанных дел выступала в качестве ответчика, на которую по итогам рассмотрения споров была возложена субсидиарная ответственность.

Поскольку к выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирных домов во исполнение вступивших в законную силу судебных актов Учреждение не приступило, ремонт был выполнен третьими лицами, что послужило основанием для обращения указанных лиц в Арбитражный суд Новгородской области с исками о взыскании стоимости таких работ.

В зависимости от правовой квалификации сторонами спорных правоотношений, иски о взыскании стоимости выполненных работ, обязанность по производству которых была возложена на Учреждение, можно разделить на два вида:

- иски, основанные на нормах главы 60 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) о неосновательном обогащении,
- иски, основанные на нормах права, относящихся к возмещению причиненных убытков.

Изначально, рассматривая данные споры, Арбитражный суд Новгородской области и вышестоящие судебные инстанции исходили из правовой квалификации спора, определенной истцом в исковом заявлении, в связи с чем, имелись судебные акты как о взыскании неосновательного обогащения в виде стоимости оплаченных

работ (дела А44-4188/2019, А44-1981/2019), так и о взыскании убытков в размере указанной стоимости (дела № А44-10309/2019, А44-5464/2020).

Вместе с тем, единообразный подход к разрешению указанной категории споров имел принципиальное значение поскольку, заявляя требование о взыскании неосновательного обогащения, истцы также просили взыскать с Учреждения проценты за пользование чужими денежными средствами.

При этом, согласно пункту 2 статьи 1107 ГК РФ на сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими средствами (статья 395 ГК РФ) с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств.

В то время как, в соответствии с правовой позицией, изложенной в пункте 57 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», обязанность причинителя вреда по уплате процентов, предусмотренных статьей 395 ГК РФ, возникает только со дня вступления в законную силу решения суда, которым удовлетворено требование потерпевшего о возмещении причиненных убытков. По отношению к убыткам проценты, как и неустойка, носят зачетный характер.

02.06.2020 данный вопрос был поставлен перед научно-консультативным советом при Арбитражном суде Северо-Западного округа.

В рекомендациях научно-консультативного совета при Арбитражном суде Северо-Западного округа, утвержденных на заседании президиума Арбитражного суда Северо-Западного округа 04.09.2020, разъяснено, что статьей 1103 ГК РФ, определяющей соотношение требований о возврате неосновательного обогащения с другими требованиями о защите гражданских прав, установлено, что, поскольку иное не установлено названным Кодексом, другими законами или иными правовыми актами и не вытекает из существа соответствующих отношений, правила, предусмотренные главой 60 ГК РФ, подлежат применению также к требованиям:

- 1) о возврате исполненного по недействительной сделке;
- 2) об истребовании имущества собственником из чужого незаконного владения;
- 3) одной стороны в обязательстве к другой о возврате исполненного в связи с этим обязательством;
- 4) о возмещении вреда, в том числе причиненного недобросовестным поведением обогатившегося лица.

Таким образом, кондикция имеет субсидиарный характер: кондикционный иск возможен только в том случае, если отсутствуют основания для применения специальных исков (договорного, деликтного и т. д.).

В случае если необходимость возмещения расходов, понесенных на капитальный ремонт, вызвана неправомерным бездействием лица – непроведением

ремонта, обязанность по проведению которого возложена на него решением суда, такие расходы по своей правовой природе являются убытками.

При этом, в случае если ремонт произведен до истечения срока, установленного судом общей юрисдикции для добровольного исполнения судебного акта, правовая квалификация спора не меняется, поскольку ремонт должен был быть осуществлен еще до вынесения решения суда.

В настоящее время в Арбитражном суде Новгородской области существует единообразный подход в вопросе правовой квалификации указанных споров.

В зависимости от субъектного состава такие споры можно поделить на три категории:

- первая категория - иски, предъявленные управляющими компаниями, товариществами собственников жилья, организациями, оказывающими услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, и т.п.,

- вторая категория - иски, предъявленные Специализированной некоммерческой организацией «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Новгородской области»,

- третья категория - иски, предъявленные подрядными организациями, фактически выполнившими ремонт общего имущества многоквартирных домов вместо Учреждения.

Проанализировав принятые судьями Арбитражного суда Новгородской области судебные акты по указанной категории дел, можно сделать вывод, что доводы ответчиков в основном сводятся к:

1. несогласию со стоимостью выполненных работ и их объемом, а также Учреждение ссылается на отсутствие финансирования.

Так истец, обращаясь в суд с иском, исходит из стоимости выполненных работ, определенной в заключенном с подрядчиком договоре на производство работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, составленной к договору сметной документации и акте о приемке выполненных работ.

Учреждение, проверив сметную документацию, представленную истцом, ссылается на то, что стоимость работ завышена, в т.ч. ввиду неприменения истцом необходимых понижающих коэффициентов.

Отклоняя данный довод, суд исходит из того, что стоимость выполнения работ была согласована между истцом и подрядчиком. Понижающие коэффициенты подлежат применению в случае привлечения бюджетных средств, то есть с участием бюджетных учреждений, каковыми собственники помещений многоквартирного дома, управляющие компании и подрядчики, заключившие договор на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, не являются. В рассматриваемой ситуации, как указывает суд, проведение капитального ремонта производилось по причине неисполнения Учреждением в установленный срок вступившего в законную силу судебного акта. Соответственно, возможные риски, касающиеся отклонения

стоимости подрядных работ от цены, определенной на основании расчетного способа, возлагаются, по мнению суда, на ответчика.

На основании изложенного, и в отсутствие доказательств того, что стоимость спорного капитального ремонта является явно завышенной и необоснованно превышает рыночные цены, существовавшие на территории В. Новгорода на момент заключения договора подряда, требования истца по размеру были удовлетворены (дела №№ А44-901/2019, А44-4802/2019, А44-6563/2019, А44-9488/2019, А44-5526/2020, А44-1322/2021).

Недостаточное финансирование не освобождает ответчика от ответственности по статьям 15, 401, 1102 ГК РФ.

Как разъяснено в пункте 8 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2006 №21 «О некоторых вопросах практики рассмотрения арбитражными судами споров с участием государственных и муниципальных учреждений, связанных с применением статьи 120 Гражданского кодекса Российской Федерации», отсутствие у учреждения находящихся в его распоряжении денежных средств само по себе нельзя расценивать как принятие им всех мер для надлежащего исполнения обязательства с той степенью заботливости и осмотрительности, которая требовалась от него по характеру обязательства и условиям оборота. Поэтому недофинансирование Учреждения со стороны собственника его имущества само по себе не может служить обстоятельством, свидетельствующим об отсутствии вины учреждения, и, следовательно, основанием для освобождения его от ответственности на основании пункта 1 статьи 401 ГК РФ.

2. В других делах Учреждение ссылалось на то, что объем выполненных работ являлся завышенным и не соответствовал принятому судом общей юрисдикции судебному акту.

Так, в деле № А44-2621/2020 ответчик и третье лицо, возражая на иск, указывали, что обязав Учреждение произвести капитальный ремонт конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирного дома, суд не возлагал на Учреждение обязанности по разработке рабочей документации. При этом не указано об этом и в судебной экспертизе, которая была положена в основу решения суда общей юрисдикции.

Отклоняя данный довод, суд исходил из положений части 2 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пункта 1 статьи 743 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которым работы по капитальному ремонту должны выполняться на основании разработанной в установленном порядке технической документации.

Необходимость разработки рабочей документации на капитальный ремонт кровли многоквартирных домов следует из раздела 6 СП 368.1325800.2017 «Здания жилые. Правила проектирования капитального ремонта», утвержденных приказом Минстроя России от 25.11.2017 № 1582/пр, согласно которому проектирование

капитального ремонта жилых многоквартирных зданий следует осуществлять, как правило, в одну стадию - рабочий проект. В случае изменения объемно-планировочных параметров помещений и необходимости проведения экспертизы следует выполнять двухстадийное проектирование с разработкой проекта.

В данном случае двухстадийное проектирование с разработкой проекта не требовалось, однако разработка рабочего проекта являлась в силу указанных выше норм обязательной.

Таким образом, поскольку выполнение работ по капитальному ремонту крыши спорного многоквартирного дома в силу приведенных норм права допускается только на основании разработанной рабочей документации, суд признал требования истца о взыскании затрат, понесенных на разработку рабочей документации по капитальному ремонту крыши многоквартирного дома, обоснованными.

В другом деле (дело № А44-2438/2020) суд установил, что спорный многоквартирный дом является объектом культурного наследия регионального значения XIX века, приказом Комитета государственной охраны культурного наследия Новгородской области от 26.04.2016 № 284 на дом утверждено охранное обязательство.

В соответствии с пунктом 15 охранного обязательства работы по сохранению объекта культурного наследия должны проводиться в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Федерального закона от 25.07.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», которая гласит, что работы по сохранению объекта культурного наследия проводятся на основании задания на проведение указанных работ, разрешения на проведение указанных работ, выданных органом охраны объектов культурного наследия, проектной документации на проведение указанных работ по сохранению объекта культурного наследия.

Согласно пункту 3.1.7 Положения об инспекции государственной охраны культурного наследия Новгородской области, утвержденного постановлением Правительства Новгородской области от 17.11.2016 № 405, полномочия по согласованию проектной документации, необходимой для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, возложены на Инспекцию государственной охраны культурного наследия Новгородской области.

Таким образом, поскольку выполнение работ по капитальному ремонту спорного многоквартирного дома в силу приведенных выше норм права допускается только после разработки проектной документации и ее согласования Инспекцией государственной охраны культурного наследия Новгородской области, суд также отклонил доводы Администрации о том, что ввиду отсутствия в резолютивной части решения суда общей юрисдикции указания на проведение капитального ремонта дома с обязательным составлением проекта, разработка такой проектной документации не требовалась.

Аналогичный подход применен судьями Арбитражного суда Новгородской области в делах №№ А44-2191/2020, А44-1296/2019.

В делах №№ А44-1440/2021, А44-3902/2020, А44-9024/2019 основные возражения ответчика сводились к необоснованности включения в состав затрат на ремонт системы отопления многоквартирного дома, подлежащих возмещению за счет Учреждения, расходов на установку узлов учета теплоснабжения и холодного водоснабжения.

Не принимая данные возражения, суд указал, что в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях (пункт 6 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства от 13.08.2006 №491).

Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления холодной воды входит в Перечень работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, утвержденных Госкорпорацией «Фонд содействия реформированию ЖКХ» 15.02.2013 (пункт 6 таблица 2.3).

Обязанность по установке приборов учета коммунального ресурса в многоквартирных домах, в том числе расположенных на территории Новгородской области, действующим законодательством корреспондируются с проведением капитального ремонта, в том числе системы отопления, следовательно, при проведении капитального ремонта системы отопления спорного многоквартирного дома по решению суда Учреждение обязано было установить такой прибор учета. Такая же обязанность закреплена федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

При этом, как указал суд, положения действующего законодательства не предусматривают необходимость перечисления в решении суда всех видов и объемов работ, подлежащих выполнению при проведении соответствующего капитального ремонта.

Учитывая изложенное, и установив в процессе рассмотрения спора отсутствие доказательств, свидетельствующих о наличии обстоятельств, влекущих отсутствие необходимости или невозможности установки в спорном доме коллективного прибора учета, суд удовлетворил требования истца, в т.ч. в спорной части.

Напротив, в деле № А44-22/2020 суд в удовлетворении требований Товарищества собственников недвижимости отказал, установив, что решением суда общей юрисдикции обязанность по ремонту крыши пристроенного

помещения спорного многоквартирного дома, в связи с ремонтом которой у Товарищества, по его мнению, возникли убытки, на Учреждение не возлагалась.

При рассмотрении данного спора суд установил, что в основу решения суда общей юрисдикции было положено заключение судебной экспертизы, из которого следовало, что крыша спорного многоквартирного дома не соответствует предъявляемым к ней требованиям, находится в неудовлетворительном состоянии и требует проведения капитального ремонта.

При этом, из заключения следовало, что экспертом не исследовалась кровля, расположенная над нежилыми помещениями первого этажа торцевого и уличного фасадов, в решении суда общей юрисдикции также не указана обязанность Учреждения по ремонту кровли над встроенно-пристроенными нежилыми помещениями.

Данный факт в процессе рассмотрения спора подтвердил и сам истец, вместе с тем, считал, что спорный многоквартирный дом с встроенно-пристроенным нежилым помещением является единым объектом капитального строительства, и, соответственно, решение суда общей юрисдикции решение принято в отношении всей крыши спорного дома, в том числе в отношении крыши, расположенной над встроенно-пристроенными нежилыми помещениями.

Отклоняя вышеизложенный довод, Арбитражный суд Новгородской области указал, что в данном случае то, что спорный многоквартирный дом с встроенно-пристроенным нежилым помещением является единым объектом капитального строительства, не имеет правового значения, поскольку участки кровли (дома и встроенно-пристроенного помещения) находятся на разной высоте, условия эксплуатации указанных участков кровли различны, достоверно установить состояние кровли на 2008 год, а также необходимость в проведении капитального ремонта в указанный период, в настоящее время не представляется возможным, и из решения суда общей юрисдикции это не следует.

На основании изложенного, в удовлетворении требований Товарищества отказано.

3. Оспаривая требования Специализированной некоммерческой организация «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Новгородской области», Учреждение и Администрация помимо возражений, указанных выше, также ссылается на то, что Фонд, осуществляя капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, действует во исполнение нормативно-правовых актов и в рамках возложенных на него полномочий, несение расходов на осуществление подобного ремонта является обязанностью регионального оператора и должно осуществляться за счет источников финансирования его деятельности.

В обоснование своей позиции ответчик указывает, что в соответствии со статьей 168 Жилищного кодекса Российской Федерации, областным законом от 03.07.2013 № 291-ОЗ «О региональной системе капитального ремонта общего

имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новгородской области», постановлением Правительства Новгородской области от 03.02.2014 № 46 «Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новгородской области, на 2014-2043 годы», утверждена региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новгородской области на 2013-2043 годы. Согласно Приложению к вышеуказанному постановлению определен плановый период проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, реализуемых в рамках Программы, с указанием адреса МКД, общего имущества, подлежащего ремонту, и сроков производства работ.

Соответственно, по мнению Учреждения, осуществляя капитальный ремонт, Фонд действует в рамках, возложенных на него полномочий, и за счет источников финансирования его деятельности (средств собственников помещений с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в т.ч. из областного бюджета и (или) местных бюджетов).

По данному вопросу в Арбитражном суде Новгородской области существует единая практика, поддержанная судами вышестоящих инстанций.

Установив, что финансирование деятельности Фонда за счет средств областного и местного бюджетов не осуществлялось, суд возлагает обязанность по возмещению причиненных убытков на Учреждение в полном объеме.

Отклоняя возражения ответчика, суд, соглашаясь с тем, что действительно, в силу части 1 статьи 180 ЖК РФ исполнение региональной программы капитального ремонта является основной обязанностью регионального оператора (истца), тем не менее, указывает, что в данном случае вступившим в законную силу решением суда общей юрисдикции обязанность по проведению капитального ремонта общего имущества МКД возложена именно на Учреждение, единственным учредителем которого является городской округ Великий Новгород в лице Администрации.

В соответствии с пунктом 5.8 Устава Учреждения его финансовое обеспечение осуществляется за счет средств бюджета Великого Новгорода.

Таким образом, основным источником средств, необходимых для исполнения решения суда общей юрисдикции об обязанности ответчика произвести капитальный ремонт общего имущества МКД, следует считать бюджет Великого Новгорода, в то время, как в сложившейся ситуации обязанность по несению расходов, связанных с исполнением вступившего в законную силу судебного акта фактически перекладывается с Учреждения (и, соответственно, бюджета Великого Новгорода) на иных лиц, не обязанных финансировать проведение капитального ремонта спорного дома, что противоречит нормам действующего законодательства.

Аналогичный подход применяется и в случае участия собственников помещений МКД в программе софинансирования капитального ремонта согласно Федеральному закону от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

В данном случае ремонт общего имущества осуществляется как за счет средств субсидии, представленной Комитетом по управлению городским хозяйством Администрации Великого Новгорода, так и за счет средств собственников помещений МКД.

Вместе с тем, участие собственников помещений МКД в программе софинансирования капитального ремонта не может служить основанием для отказа в иске, поскольку участие в программе является лишь одним из способов финансирования работ по капитальному ремонту, договор о предоставлении субсидии заключен не с Учреждением, а с Комитетом по управлению городским хозяйством Администрации Великого Новгорода, кроме того, собственники не давали согласия на исполнение решения суда частично за свой счет, а также не отказывались от возмещения в дальнейшем понесенных расходов за счет обязанной стороны (Учреждения).

Принятие собственниками решения о долевом финансировании капитального ремонта было вызвано желанием его проведения в кратчайшие сроки без несения дополнительных затрат, что не является основанием для отнесения на собственников части расходов на капитальный ремонт, обязанность по выполнению которого в полном объеме возложена на Учреждение. Отказ в возмещении расходов на капитальный ремонт в таком случае привел бы к освобождению Учреждения от исполнения решения суда (дело № А44-2810/2021).

4. Также при рассмотрении споров данной категории с участием в качестве истца Фонда, Учреждение ссылается на то, что Фонд не является надлежащим истцом по спору, поскольку накопленные на счете регионального оператора денежные средства принадлежат неопределенному кругу лиц, в то время как в данном споре Фонд представляет свои интересы, а не нарушенное право собственников помещений МКД.

Отклоняя данный довод, суды ссылаются на то, в данном случае требования, предъявляемые Фондом, как лицом, ответственным за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах, направлены на защиту аккумулируемых им средств фонда капитального ремонта, а соответственно, Фонд является надлежащим истцом по данной категории споров.

5. Другим вопросом, заслуживающим внимания при рассмотрении данной категории споров, является вопрос о порядке исчисления сроков исковой давности.

Согласно статьям 195 и 196 ГК РФ судебная защита нарушенных гражданских прав гарантируется в пределах срока исковой давности, составляющей три года.

В соответствии с частью 2 статьи 199 ГК РФ исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Как установлено пунктом 1 статьи 200 ГК РФ срок исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. При этом, согласно пункту 2 названной статьи по обязательствам с определенным сроком исполнения течение исковой давности начинается по окончании срока исполнения.

При рассмотрении заявлений о применении последствий пропуска срока исковой давности суд исходит из следующего.

Если иск заявлен управляющей компанией, товариществом собственников жилья, организацией, оказывающей услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, и т.п., моментом, с которого следует исчислять срок исковой давности, является день, когда соответствующие затраты были понесены собственниками, в частности были оплачены указанными организациями подрядчикам, поскольку, принимая решение о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, собственникам известно как о наличии соответствующего судебного решения, так и о лице, которое такой ремонт должно произвести.

При этом не имеет какого-либо правового значения, участвовал ли в собрании собственников жилья, на котором принято решение о проведении капитального ремонта за счет собственных средств, истец по делу, рассмотренному судом общей юрисдикции, поскольку в данном случае решение принимается в отношении общего имущества многоквартирного дома и в отношении всех его собственников (дело № А44-5729/2020).

Иначе обстоит ситуация в делах, где в качестве истца выступает Специализированная некоммерческая организация «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Новгородской области».

При рассмотрении данных дел судом принимается во внимание тот факт, что Фонд участником дел, рассмотренных судом общей юрисдикции по заявлениям собственников помещений МКД, не являлся. Соответственно, срок исковой давности в данном случае надлежит исчислять не с момента, когда работы были выполнены и оплачены Фондом, а с даты, когда последнему стало известно о наличии судебного решения, предусматривающего возложение обязанности по капитальному ремонту общего имущества МКД на Учреждение (дело № А44-3649/2019).

В заключение обобщения необходимо отметить, что в настоящее время в суде существует единообразный подход при рассмотрении указанных споров, поддержанный судами вышестоящих инстанций. За весь исследуемый период ни один из принятых Арбитражным судом Новгородской области судебный акт не был ни отменен, ни изменен судами апелляционной и кассационной инстанций.

Председатель первого судебного состава

С.В. Давыдова