

# Кто за это заплатит: ВС разобрался с бременем содержания общего имущества

Автор: [Евгения Ефименко](#)

Фото с сайта dcm.ru

До Верховного суда дошла тяжба управляющей компании и Департамента имущества Москвы, в которой первая взыскивает со второго плату за содержание общего имущества в жилом доме. Однако город платить отказался, сославшись на то, что у помещений есть арендаторы. Практика самой управляющей компании по таким делам вполне однозначна, однако в данном процессе суды "споткнулись" о коллизию норм.

В деле управляющей компании "Тимирязевская" против Департамента имущества Москвы ([А40-30146/2014](#)) суды разбирались, кто платит за содержание мест общего пользования – арендатор или собственник. Управляющая компания занималась эксплуатацией многоквартирного дома, принадлежащего Москве, и решила взыскать с нее плату за общее имущество в части, которая относилась к небольшому нежилому помещению в этом доме. Город платить отказался, сославшись на то, что у объекта есть арендатор – ООО "Рapid и Ко". Согласно п.п 5.5 соглашения об аренде, именно он "оплачивает эксплуатационные и коммунальные услуги на счет балансодержателя по отдельному договору." Но проблема заключается в том, что договор "Рapid и Ко" заключил только в 2014 году, а в 2013-м за обслуживание "Тимирязевской" никто не платил. Кто же это должен сделать? С одной стороны, собственник обязан нести бремя содержания своего имущества, с другой стороны – арендатор должен поддерживать его в исправном состоянии, платить за текущий ремонт и содержание имущества, рассказывает **Евгений Корчаго, председатель коллегии адвокатов "Старинский, Корчаго и партнеры"**. Это противоречие, считает он, и обусловило диаметрально противоположные позиции судов по делу.

## Неопределенный Жилищный кодекс

[Арбитражный суд Москвы](#) пришел к уверенному выводу, что п. 5.5 договора аренды обязывает арендатора нести расходы по содержанию мест общего пользования. Поэтому в требованиях к Москве было отказано. [9-й Арбитражный апелляционный суд](#) рассудил иначе. Он сослался на Постановление Президиума ВАС по делу [А55-11329/2009](#), согласно которому, платить за содержание общего имущества должен собственник, а арендатора нельзя заставлять заключать договор с управляющей компанией. Что касается соглашения об аренде с "Рapid и Ко", то оно лишь "обязывает арендатора участвовать в долевым финансировании текущего ремонта мест общего пользования". Это условие еще не означает, что в договоре есть условие "об исполнении арендатором в пользу третьего лица обязательств собственника по несению расходов на содержание общего имущества," – заключила апелляция и взыскала расходы с Департамента имущества Москвы. [АС МО](#) это постановление отменил, а решение первой инстанции оставил в силе. Он обратил внимание на п. 2 ст. 616 ГК, предписывающий арендатору нести расходы на содержание имущества. Также суд по аналогии применил п.2 ч.2 ст.153 ЖК, который обязывает нанимателя жилого помещения оплачивать коммунальные услуги.

11 ноября [Верховный суд](#) рассмотрел жалобу "Тимирязевской" на постановление кассации и удовлетворил ее. В опубликованном определении судьи излагают свои мотивы. ВС тоже сослался на ЖК, только на ст. 158, которая гласит, что за содержание и ремонт общего имущества платит собственник. Управляющая организация не может проследить за тем, кто и на каком основании пользуется помещением, если у нее не заключено договора с арендатором, отметили судьи. И если его нет, действует общее правило: спорные услуги оплачивает собственник, то есть, в данном случае – Москва.

Представитель "Тимирязевской" **Александр Вдовин из юрфирмы "Диспозитивная защита"** рассказывает, что это у компании не первый подобный процесс. "Это дело среди наших – "белая ворона", – недоумевает он. – Обычно наши требования удовлетворяют без проблем". Так, в

делах [А40-60714/13](#), [А40-30144/2014](#), [А40-30173/2014](#), дошедших до кассации, суды единогласно взыскали с Москвы в пользу "Тимирязевской" плату за ее услуги.

## [Источник](#)