



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КГ19-28

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

30 июля 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,  
судей Романовского С.В., Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску ТСН «Онтарио» к Шикулиной Кристине Николаевне о взыскании неосновательного обогащения по кассационной жалобе Шикулиной Кристины Николаевны на решение Люберецкого городского суда Московской области от 21 марта 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 27 августа 2018 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав Шикулину К.Н. и её представителя Плахину С.В., поддержавших доводы жалобы, представителя ТСН «Онтарио» Москалева В.В., не возражавшего против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

ТСН «Онтарио» (ранее – ТСЖ «Онтарио») обратилось в суд с указанными выше требованиями, ссылаясь на то, что Шикулина К.Н. имеет в собственности два земельных участка, расположенных на территории товарищества, при этом членом товарищества не является.

Истец с учётом уточнений исковых требований просил суд взыскать с ответчика сумму неосновательного обогащения в виде платы за пользование общим имуществом товарищества за период с 1 августа 2016 г. по 28 февраля 2018 г. и проценты за пользование чужими денежными средствами, начисленные на сумму долга.

Решением Люберецкого городского суда Московской области от 21 марта 2018 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 27 августа 2018 г., исковые требования удовлетворены частично, с ответчика в пользу истца взыскано неосновательное обогащение в размере 112 214 руб., в удовлетворении исковых требований в части взыскания процентов за пользование чужими денежными средствами отказано. С ответчика также взысканы судебные расходы.

В кассационной жалобе поставлен вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Астахова С.В. от 24 июня 2019 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия находит, что имеются основания, предусмотренные ст. 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены состоявшихся судебных постановлений в кассационном порядке.

Судом установлено, что Шикulina К.Н. является собственником земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], расположенных по адресу: [REDACTED], ТОО ТД «[REDACTED]».

Решением общего собрания собственников недвижимого имущества, расположенного по адресу: [REDACTED], ТОО Торговый дом «[REDACTED]», у дер. [REDACTED], ООО [REDACTED]» в качестве способа управления недвижимым имуществом выбрано ТСЖ «Онтарио» (в настоящее время – ТСН «Онтарио») (л.д. 8–12).

Решением общего собрания членов ТСЖ «Онтарио» от 25 декабря 2015 г. утверждена смета эксплуатационных расходов товарищества на 2016 год, согласно которой ежемесячные взносы собственников земельных участков без построек составляют 2 953 руб., с постройками – 9 120 руб. (л.д. 13–19).

В 2017 году смета эксплуатационных расходов товарищества не менялась, при этом каких-либо построек на земельных участках ответчика не имеется.

Судебными инстанциями установлено, что ТСЖ «Онтарио» в период с 2016 по 2017 год были понесены расходы, связанные с деятельностью товарищества (л.д. 172–191).

Частично удовлетворяя иски, суд первой инстанции, с которым согласился суд апелляционной инстанции, руководствуясь нормами действовавшего на тот момент Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», пришёл к выводу о том, что отсутствие договора между товариществом и ответчиком, а также неиспользование ответчиком принадлежащей ей на праве собственности земельных участков не влияет на отношения собственника земельного участка, расположенного на территории товарищества, с названным товариществом и не может служить основанием для освобождения собственника земельного участка от установленной законом обязанности участвовать в содержании имущества общего пользования путём внесения соответствующих платежей, установленных общим собранием членом ТСЖ.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что решение суда первой инстанции и апелляционное определение приняты с нарушением норм действующего законодательства, и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Взыскивая с Шихулиной К.Н. неосновательное обогащение, суд пришёл к выводу, что данные денежные средства являются задолженностью ответчика по целевым взносам за период с 1 августа 2016 г. по 28 февраля 2018 г., между тем, в силу пп. 6 п. 2 ст. 19 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», которым руководствовался суд при принятии решения, обязанность по уплате целевых взносов лежит только на членах садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения. Шихулина К.Н. членом ТСН «Онтарио», как установлено судом, не является.

В соответствии с п. 1 ст. 123<sup>12</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации товариществом собственников недвижимости признаётся добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, садовых домов, садовых или огородных земельных участков и т.п.), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

Согласно ч. 1 ст. 135 Жилищного кодекса Российской Федерации товариществом собственников жилья признаётся вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение

собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в ч. 2 ст. 136 данного кодекса, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с данным кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных ст. 157<sup>2</sup> данного кодекса, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

В п. 2 ч. 2 ст. 136 указанного кодекса установлено, что товарищество собственников жилья может быть создано собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома. Решения о создании товарищества, об утверждении его устава принимаются по соглашению всех собственников данных домов.

К товариществу собственников жилья, созданному в соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 136 Жилищного кодекса Российской Федерации, применяются требования, установленные применительно к товариществу собственников жилья, созданному в многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, если иное не вытекает из особенностей отношений в товариществе, созданном собственниками нескольких жилых домов (ч. 4).

Из приведённых выше положений законодательства следует, что при создании собственниками нескольких расположенных близко жилых домов товарищества собственников жилья необходимо соблюдение совокупности условий: наличие общей границы, а также нахождение в пределах этой границы сетей инженерно-технического обеспечения, других элементов инфраструктуры, предназначенных для обслуживания более чем одного жилого дома.

Таким образом, для применения приведённых выше норм необходимо установление объективных обстоятельств в виде единства территории и обслуживающей эту территорию инфраструктуры.

Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» не содержит понятия общая граница земельных участков.

Министром России, давая разъяснения относительно общих границ земельных участков нескольких многоквартирных домов, в письме от 1 августа 2016 г. № 24192-ОД/04 указал, что под общей границей земельных участков понимается граница прилегающих земельных участков, что должно подтверждаться информацией, содержащейся в государственном кадастре недвижимости.

В соответствии с ч. 5 ст. 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В соответствии с толкованием Конституционного Суда Российской Федерации, изложенным в постановлении от 10 ноября 2016 г. № 23-П «По делу о проверке конституционности положений абзаца второго п. 1 ст. 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в связи с жалобой гражданина Н.Н. Марасанова», отсутствие в действующем законодательстве единого специального регулирования, посвящённого правовому режиму общего имущества в многоквартирном доме и имущества общего пользования собственников индивидуальных жилых домов, обусловлено тем, что обслуживающая индивидуальные жилые дома инфраструктура, в силу своей пространственной обособленности, обладает отличными от общего имущества в многоквартирном доме характеристиками. Соответственно, закон непосредственно не связывает сам по себе факт приобретения права собственности на индивидуальный жилой дом с возникновением доли в праве собственности на имущество общего пользования.

Основания и порядок приобретения прав на отдельные объекты из числа имущества общего пользования определяются земельным и гражданским законодательством. С учётом принадлежности большинства из соответствующих объектов к недвижимым вещам права на них согласно п. 2 ст. 8<sup>1</sup>, ст. 219, п. 2 ст. 223 и п. 1 ст. 234 Гражданского кодекса Российской Федерации, п. 2 ст. 4 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» подлежат государственной регистрации и возникают с момента такой регистрации. В силу приведённых законоположений государственная регистрация прав на объекты обслуживающей индивидуальные жилые дома инфраструктуры (инженерные сети и системы, трансформаторные подстанции, тепловые пункты, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, дороги

и т.д.) завершает юридический состав, влекущий возникновение прав на объект недвижимости.

По смыслу положений ч. 4 ст. 136 и ч. 2 ст. 137 Жилищного кодекса Российской Федерации участником отношений по созданию и приобретению обслуживающего индивидуальные жилые дома имущества в интересах собственников этих домов может являться созданное ими и обладающее самостоятельной правосубъектностью товарищество собственников жилья, которое в указанном случае представляет в регистрирующий орган соответствующие правоустанавливающие документы, являющиеся основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество согласно положениям Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ст. 17 и 25).

В силу п. 1 ст. 123<sup>13</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации, ч. 4 ст. 136 и ч. 1 ст. 151 Жилищного кодекса Российской Федерации в собственности созданного собственниками индивидуальных жилых домов товарищества собственников жилья может находиться недвижимое и движимое имущество. Следовательно, если стороной сделки по созданию или приобретению объектов обслуживающей жилые дома инфраструктуры в интересах домовладельцев выступает товарищество собственников жилья, оно же и указывается в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в качестве собственника имущества общего пользования.

Взыскивая с Шихулиной К.Н. неосновательное обогащение в виде платы за пользование общим имуществом товарищества, суд не установил, действительно ли смежные земельные участки ответчика расположены в границах территории ведения истца, а также является ли то имущество, бремя по содержанию и обслуживанию которого несло ТСН «Онтарио», имуществом общего пользования товарищества, как и не установили наличие элементов инфраструктуры, предназначенных для обслуживания одновременно земельных участков членов ТСН «Онтарио» и земельных участков ответчика.

При этом судом не определено гражданско-правовое сообщество, создавшее ТСН «Онтарио» или поручившее ему управление общим имуществом, не определена территория этого сообщества и не установлены объективные обстоятельства, позволяющие отнести её земельные участки к этой территории, в том числе не установлены смежность каких-либо границ, наличие зарегистрированных прав на объекты общей инфраструктуры, равно как и сам факт пользования заявителем такими объектами.

При рассмотрении дела ответчик указывала, что коттеджный посёлок «Онтарио» является условным названием, данная совокупность земельных участков и объектов недвижимости не являлась и не является ни населённым пунктом, ни садовым, дачным либо огородническим товариществом,

объединённым одной территорией. ТСН (ранее – ТСЖ) «Онтарио» создано в 2010 году, за пять лет до проведения собрания о выборе способа управления, и на момент проведения собрания членами ТСН являлись пять человек, связанные семейными и личными отношениями, они же провели собрание собственников недвижимости. Данные доводы, имеющие значение для правильного разрешения спора, судом проверены не были.

Судом также не установлено ни одного объективного обстоятельства, позволяющего отнести Шикунину К.Н. как собственника земельных участков к данному гражданско-правовому сообществу либо к лицам, пользующимся общим имуществом этого сообщества.

В отсутствие указанных выше обстоятельств включение ответчика в члены такого сообщества либо возложение обязанности вносить средства на содержание общего имущества не основаны на законе.

Кроме того, положения действовавшего на тот момент Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» в рассматриваемом случае применению не подлежали, поскольку данный закон регулировал отношения, возникающие в связи с ведением гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства, и устанавливал правовое положение садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, в то время как стороны деятельность, связанную с ведением садоводства, огородничества и дачного хозяйства, не осуществляют. Присутствовавшими собственниками земельных участков на общем собрании 27 июля 2015 г. в качестве способа управления недвижимым имуществом выбрано ТСЖ «Онтарио» (впоследствии ТСН «Онтарио»), что также исключало возможность применения данного закона при разрешении настоящего спора.

Допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм материального и процессуального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что решение Люберецкого городского суда Московской области от 21 марта 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 27 августа 2018 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Люберецкого городского суда Московской области от 21 марта 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 27 августа 2018 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

