I. ПРИМЕНЕНИЕ АРБИТРАЖНЫМИ СУДАМИ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ, СВЯЗАННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ ОБЯЗАТЕЛЬСТВЕННОМ ПРАВЕ

Е. В. Оболонкова,
ведущий научный сотрудник центра частного права ИЗиСП,
кандидат юридических наук

Обеспечение исполнения обязательств при исполнении договора подряда

(постановление Арбитражного суда Московского округа от 26 августа 2022 г. по делу N° А40-251053/2021)

Договор подряда, как правило, характеризуется сложностью и многообразием отношений сторон, складывающихся в процессе его исполнения, а также значительными затратами участников по исполнению обязательств[1]. В связи с этим активно используются различные способы обеспечения исполнения таких обязательств, в том числе не поименованные в законодательстве. Одним из наиболее часто применяемых способов обеспечения обязательств по договору подряда является гарантийное удержание.

[1] См., например, постановление Арбитражного суда Московского округа от 3 мая 2023 г. по делу № А40–26017/2022.

Акционерное общество «Научно-исследовательский центр «Строительство» (далее — АО «НИЦ «Строительство», истец) обратилось в арбитражный суд с иском к акционерному обществу «Мосинжпроект» (далее — АО «Мосинжпроект», ответчик) о взыскании основного долга за выполненные работы по первому этапу договора № 19-3776/510/24-52-19/СК (далее — договор) в размере 593 026,16 руб., неустойки до момента полного погашения долга, рассчитанной по состоянию на 31 октября 2021 г. и составившей на указанную дату 114 394,75 руб.

В соответствии с гл. 29 АПК РФ дело было рассмотрено в порядке упрощенного производства.

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 18 марта 2022 г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 25 апреля 2022 г., в удовлетворении иска было отказано. Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 26 августа 2022 г. указанные решение и постановление были отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы. Указанным решением заявленные требования были удовлетворены.

Обстоятельства данного дела таковы: между АО «НИЦ «Строительство» и АО «Мосинжпроект» был заключен договор, по которому подрядчик (далее также — истец) обязался по заданию заказчика (генерального проектировщика) выполнить обследования несущих и ограждающих конструкций вагоноремонтного комбината и здания эксплуатационного персонала с оценкой технологического состояния и возможности дальнейшей безаварийной эксплуатации (далее — работы) по объекту Московского метрополитена «Электродепо «Нижегородское» (далее — объект) в соответствии с техническим заданием (Приложение № 1 к договору), содержащим технические и иные требования к работам и результату работу, а заказчик — принять результаты работ и оплатить их.

Работы по договору выполнялись поэтапно, стоимость работ по первому этапу составила 1 779 078,47 руб. Согласно п. 6.1.28 договора надлежащее исполнение обязательств подрядчика по договору,

в том числе по возврату авансовых платежей, должно обеспечиваться безотзывной безусловной банковской гарантией, при этом банковская гарантия должна быть выдана на сумму, составляющую 30% от цены договора. В силу п. 6.1.29 договора подрядчик вправе по своему выбору вместо предоставления банковской гарантии, предусмотренной п. 6.1.28 договора, в качестве обеспечения исполнения обязательств по договору внести денежные средства на расчетный счет заказчика. В случае внесения подрядчиком обеспечительного платежа аванс ему не выплачивается, при этом размер такого обеспечительного платежа составляет 30% от цены договора, указанной в п. 3.1 договора.

В том случае, когда согласно п. 3.4 договора заказчик производит авансирование работ подрядчика по договору, выплата аванса производится в срок не позднее 30 календарных дней с даты предоставления подрядчиком счета на аванс и банковской гарантии возврата аванса. Авансовый платеж на сумму 593 026,16 руб. был произведен подрядчику платежным поручением от 21 июня 2019 г.

На основании письма заказчика от 9 октября 2019 г. о возврате авансового платежа подрядчик платежным поручением от 27 декабря 2019 г. полностью возвратил заказчику ранее перечисленный аванс в размере 593 026,16 руб. В то же время подрядчик выполнил работы по первому этапу договора в полном объеме, что подтверждено актом сдачи-приемки от 6 декабря 2019 г. на общую сумму 1 779 078,47 руб. Оплата произведена заказчиком частично в размере 1 186 052,31 руб., что сторонами не оспаривалось.

Таким образом, после подписания акта сдачи-приемки работ по первому этапу договора и последующего возврата подрядчиком авансового платежа 27 декабря 2019 г. в счет уплаты обеспечительного платежа фактически из общей стоимости работ по первому этапу в размере 1 779 078,47 руб. подрядчиком получено только 1 186 052,31 руб. При этом согласно п. 7.9 договора за просрочку оплаты выполненных работ подрядчик вправе взыскать с заказчика — неустойку в размере 0,03% от суммы задолженности за каждый день просрочки начиная с первого дня просрочки до дня уплаты суммы основного долга.

На момент подачи искового заявления размер неустойки по расчету истца составил 114 394,75 руб. В адрес ответчика была направлена претензия от 17 февраля 2021 г. № 02/291 о возврате долга и неустойки, которая осталась без удовлетворения.

В связи с тем, что обязательства по полной оплате работ первого этапа на сумму 1 779 078,47 руб. заказчиком не были выполнены, подрядчик, не получив в досудебном порядке удовлетворения своих требований, обратился в арбитражный суд с иском о взыскании задолженности в размере 593 026,16 руб., начислив на основании п. 7.9 договора неустойку за просрочку оплаты выполненных работ в размере 114 394,75 руб.

Суды первой и апелляционной инстанций, исследовав и оценив представленные в дело доказательства по правилам ст. 71 АПК РФ, установили, что срок выполнения работ на момент обращения с исковым заявлением не истек, а действие договора не прекращено, на основании чего пришли к выводу о том, что событие, обусловливающее возврат обеспечительного платежа в заявленном размере, не наступило, в связи с чем в удовлетворении исковых требований отказали в полном объеме.

Суд первой инстанции при вынесении решения также отметил, что обеспечительный платеж вносится (в соответствии с договором) на срок выполнения работ по договору, плюс два месяца, а его возврат осуществляется в течение 30 календарных дней с момента окончания срока. Календарный план определил конечный срок заключительного этапа работ 60-дневным периодом с момента передачи проектной документации на государственную экспертизу. Следовательно, по мнению суда, при отсутствии доказательств наступления указанных обстоятельств требования истца не подлежат удовлетворению. В связи с отказом в удовлетворении исковых требований в части взыскания суммы основного долга требования истца о взыскании неустойки как акцессорные также не подлежат удовлетворению.

Арбитражный суд Московского округа, отменяя указанные решение и постановление, отметил следующее: в силу п. 1 ст. 381[1] ГК РФ

внесенные в качестве обеспечения по договору денежные средства представляют собой обеспечительный платеж, правила о котором содержатся в § 8 гл. 23 ГК РФ. Обеспечительный платеж обеспечивает денежное обязательство, в том числе обязательства, которые возникнут в будущем, включая обязанность возместить убытки или уплатить неустойку в случае нарушения договора. Согласно позиции Арбитражного суда Московского округа по смыслу приведенных норм закона суды, разрешая спор, предметом которого является истребование обеспечительного платежа, должны установить обстоятельства, при наступлении которых функция обеспечительного платежа прекращается и соответствующие денежные средства подлежат возврату той стороне, которая их внесла.

Согласно п. 6.1.29 договора обеспечительный платеж вносится подрядчиком на срок выполнения работ плюс два месяца. По истечении 30 календарных дней с момента окончания указанного в данном пункте срока обеспечительный платеж подлежит возврату подрядчику в полном объеме. В случае пролонгации сроков выполнения работ по договору или при просрочке подрядчиком своих обязательств по договору срок, на который должен быть предоставлен обеспечительный платеж, увеличивается соразмерно пролонгации срока (просрочке) выполнения работ.

Как было установлено судами, договор заключен истцом и ответчиком 21 июня 2019 г., работы по первому этапу выполнены подрядчиком и сданы в полном объеме 6 декабря 2019 г., однако в полном размере заказчиком не оплачены, денежные средства в размере 596 026,16 руб. оставлены заказчиком в качестве гарантийного удержания. При разрешении спора суды указали, что срок для возврата гарантийного удержания не наступил, поскольку договор является действующим, однако согласно позиции суда кассационной инстанции само по себе наличие действующего договора не является безусловным основанием для отказа в удовлетворении иска о взыскании обеспечительного платежа в виде гарантийного удержания, внесенного при выполнении первого этапа работ и заявленного ко взысканию после сдачи результата работ по первому этапу.

При этом суд кассационной инстанции сослался на правовую позицию, изложенную в п. 23 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 22 ноября 2016 г. № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении», согласно которой по смыслу п. 1 ст. 314, ст. 327[1] ГК РФ срок исполнения обязательства может исчисляться в том числе с момента исполнения обязанностей другой стороной, совершения ею определенных действий или с момента наступления иных обстоятельств, предусмотренных законом или договором; если наступлению обстоятельства, с которым связано начало течения срока исполнения обязательства, недобросовестно воспрепятствовала или содействовала сторона, которой наступление или ненаступление этого обстоятельства невыгодно, то по требованию добросовестной стороны это обстоятельство может быть признано соответственно наступившим или ненаступившим (п. 1 ст. 6, ст. 157 ГК РФ).

В качестве второго (заключительного) этапа работ по договору стороны определили «Содействие в согласовании проектной документации в государственной экспертизе в соответствии с пунктом 4.2 Технического задания» стоимостью 197 675,39 руб. При этом сроки проведения работ определялись датой передачи проектной документации заказчиком на государственную экспертизу, но не могли превышать 60 календарных дней с даты начала этапа. В пунктах 6.3.3, 6.3.6 договора стороны также согласовали обязанности заказчика по представлению своими силами и за свой счет технической документации в составе проектной документации на государственную экспертизу, а также по направлению уведомления о дате подачи проектной документации на государственную экспертизу подрядчику в течение трех дней с даты такой подачи.

При разрешении рассматриваемого дела указанные выше условия договора, так же как и исполнение ответчиком договорных обязанностей по выполнению второго (заключительного) этапа работ, судебной оценки не получили. В то же время из материалов дела следовало, что гарантийное удержание было уплачено истцом ответчику

в 2019 г., а исполнение последнего этапа поставлено в зависимость от исполнения ответчиком своих обязательств по предоставлению документации на государственную экспертизу.

В связи с изложенным суд кассационной инстанции указал, что судам при рассмотрении настоящего спора надлежало оценить действия ответчика при исполнении второго (заключительного) этапа договора, а также направленность его интереса, воли и действий на достижение результата работ в рамках спорного договора, после чего установить срок, с наступлением которого гарантийное удержание подлежит возврату.

Поскольку суды оставили без внимания обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора и доказательства по делу не были всесторонне исследованы и оценены судебными инстанциями, дело в соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 287 АПК РФ было передано на новое рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы, который в полном объеме удовлетворил требования подрядчика.

Для разрешения настоящего дела важным являлось верное решение вопроса об условиях и сроке возврата подрядчику спорного платежа, для чего, в свою очередь, судам необходимо было определить его правовую природу. Суды всех инстанций при рассмотрении данного спора квалифицировали данный платеж как обеспечительный, а понятия «обеспечительный платеж» и «гарантийное удержание» использовали как синонимы.

Федеральным законом от 8 марта 2015 г. № 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» гл. 23 ГК РФ была дополнена § 8 «Обеспечительный платеж», согласно положениям которого (п. 1 ст. 381^1) под обеспечительным платежом понимается определенная денежная сумма, вносимая по соглашению сторон одной из сторон в пользу другой стороны, которая обеспечивает денежное обязательство, в том числе обязанность возместить убытки или уплатить неустойку в случае нарушения договора, и обязательство, возникшее по основаниям, предусмотренным п. 2 ст. 1062 названного Кодекса. Было также установлено, что

при наступлении обстоятельств, предусмотренных договором, сумма обеспечительного платежа засчитывается в счет исполнения соответствующего обязательства, при этом договором может быть предусмотрена обязанность соответствующей стороны дополнительно внести или частично возвратить обеспечительный платеж при наступлении определенных обстоятельств.

В договорах о выполнении работ, чаще всего строительного подряда, наряду с обеспечительным платежом традиционно используется такой способ обеспечения обязательств, как гарантийное удержание. В юридической литературе гарантийное удержание понимается различным образом: как обеспечение качества выполненных подрядчиком работ по договору строительного подряда[2]; как разновидность обеспечительного платежа, для которой характерен особый порядок внесения такого платежа[3]. Н. Б. Щербаков и С. В. Сарбаш исходят из того, что гарантийное удержание не тождественно ни одной из близких правовых обеспечительных конструкций[4].

Согласно позиции высших судебных инстанций[5] гарантийное удержание представляет собой не предусмотренное законодательством договорное условие о возможности удержания заказчиком части стоимости работ для покрытия возможных расходов, вызванных ненадлежащим исполнением подрядчиком обязательств в отношении качества

---

2 См.: Копылов О. Б. Гарантийное удержание как обеспечение качества выполненных подрядчиком работ по договору строительного подряда // Юрист. 2012. № 22. С. 20.

3 См.: Изюрьев С. А. Обеспечительный платеж: проблемы правоприменения // Арбитражные споры. 2020. № 3. С. 128–140.

4 См.: Комментарий к § 1, 3 и 4 главы 37 «Подряд» Гражданского кодекса Российской Федерации / под ред. Н. Б. Щербакова. М.: Статут, 2019. С. 145 (автор комментария — Н. Б. Щербаков), 163 (автор комментария — С. В. Сарбаш).

5 См.: постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 июля 2013 г. № 4030-13, определения Верховного Суда РФ от 30 июля 2017 г. № 304-ЭС17-1977 и от 16 декабря 2021 г. № 305-ЭС21-14922. Практика по данному вопросу не является единообразной, в ряде дел гарантийное удержание рассматривается судами и как обеспечительный платеж (см.: Оболонкова Е. В. К вопросу об определении правовой природы гарантийного удержания // Комментарий практики рассмотрения экономических споров (судебно-арбитражной практики). Вып. 29 / под ред. О. В. Гутникова, С. А. Синицына. М., 2023. С. 1–15.

работ. Поскольку гарантийное удержание законодательством не предусмотрено, стороны при включении данного условия в договор должны согласовать размер, порядок удержания при оплате работ; в договоре также могут быть согласованы порядок и срок возврата гарантийного удержания.

Таким образом, определяющими при установлении размера и срока удержания, а также порядка и сроков его возврата в судебной практике являются условия договора, которые подлежат анализу в каждом конкретном случае.

Относительно высказанной судом кассационной инстанции позиции, согласно которой при новом рассмотрении делу суду следовало проанализировать условия договора по предоставлению документации на государственную экспертизу, а также действия заказчика по выполнению данного этапа договора, необходимо отметить следующее: в юридической литературе, посвященной вопросам возврата гарантийного удержания, отмечается, что в договорных отношениях, связанных с исполнением обязательств по договору подряда и предоставлением обеспечения обязательств по договору подряда, слабой стороной, как правило, является подрядчик. Причем анализируется ситуация, когда возврат гарантийного удержания связан с введением объекта в эксплуатацию (ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, далее — ГрК РФ) и обусловлен получением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию — документа, который выдается уполномоченным органом и выдача которого не связана напрямую с исполнением обязательств подрядчиком[6].

Данная ситуация аналогична ситуации, сложившейся в рассматриваемом деле, когда представление документации на государственную экспертизу не было связано с непосредственным исполнением подрядчиком обязательств по договору. В соответствии с п. 2 Положения об организации и проведении государственной экспертизы проектной

---

[6] См.: Ершов О. Г. О моменте возврата гарантийного удержания при исполнении подрядного обязательства в строительстве // Право и экономика. 2020. № 6. С. 57–58.

документации и результатов инженерных изысканий[7] заявителем является технический заказчик, застройщик или уполномоченное кем-либо из них лицо, обратившееся с заявлением о проведении государственной экспертизы, а также лицо, обеспечившее выполнение инженерных изысканий и (или) подготовку проектной документации в случаях, предусмотренных ч. 1^1 и 1^2 ст. 48 ГрК РФ.

В связи с этим позиция суда кассационной инстанции относительно необходимости оценки судами нижестоящих инстанций условий договора о моменте возврата гарантийного удержания, а также установления их связи с непосредственным исполнением подрядчиком обязательств по договору подряда, равно как и действиями заказчика с точки зрения их направленности на результат, представляется верной. Вместе с тем рассмотренные подходы сохраняют свое значение до момента закрепления правил о гарантийном удержании на законодательном уровне.

[7] Положение утверждено постановлением Правительства РФ от 5 марта 2007 г. № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий».

М. М. Вильданова,
ведущий научный сотрудник центра частного права ИЗиСП,
кандидат юридических наук

О неосновательном обогащении при оказании услуг по обслуживанию территории жилых комплексов

(решение Арбитражного суда г. Москвы от 22 июня 2022 г. по делу № 40-162813/21-76-1120; постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 15 сентября 2022 г. № 09АП-54472/2022; постановление Арбитражного суда Московского округа от 2 марта 2023 г. по делу № Ф05-1677/2023)

Взыскание обслуживающей организацией неосновательного обогащения с домовладельцев, проживающих или осуществляющих свою деятельность в коттеджных поселках и иных жилых комплексах, — предмет частых судебных споров, разрешаемых в отдельных случаях прямо противоположным образом и на основании разных подходов. В одних судебных актах факт потребления услуг домовладельцами практически презюмируется, а в других требуется представление доказательственной базы.

Подобная категория споров в последнее время широко распространена в связи с недостаточным регулированием правового режима жилых комплексов, включающих в себя индивидуальные жилые дома, административные здания и иные объекты, а также земельные участки с общей инфраструктурой. Кроме того, отсутствует правовая определенность в регулировании отношений, связанных с обслуживанием и эксплуатацией таких жилых комплексов. Спорные ситуации возникают как при наличии договорных отношений между товариществами собственников недвижимости и обслуживающими организациями, между управляющими организациями и жителями, так и при отсутствии каких-либо договоров.

Согласно п. 1 ст. 6 ГК РФ если отношения прямо не урегулированы законодательством или соглашением сторон и отсутствует применимый к ним обычай, то к таким правоотношениям, если это не противоречит их существу, применяется гражданское законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

Вместе с тем отношения по оказанию услуг в коттеджных поселках и иных жилых комплексах полностью не охватываются предметом регулирования Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», посвященного отношениям, связанным с ведением гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд, а также с деятельностью некоммерческих организаций, обслуживающих таких граждан. Рассматриваемые правоотношения сторон не могут в равной степени регламентироваться и положениями ЖК РФ о многоквартирных домах, поскольку этим нормативным актом преимущественно регулируются отношения, связанные с пользованием общим имуществом собственников помещений, внесением платы за коммунальные услуги и т. д.

После принятия и вступления в силу федерального закона «О жилых комплексах, об управлении имуществом общего пользования в жилых комплексах», проект которого был принят в первом чтении 19 октября 2022 г.,[1] пробелы правового регулирования будут восполнены.

Но пока, поскольку согласно п. 1 ст. 1 ГК РФ одними из основных начал гражданского законодательства являются обеспечение восстановления нарушенных прав и их судебная защита, важно уделять внимание формируемой судебной практике.

Решения и постановления по иску ООО «МОНБЛАН» к ООО «ТД Дюна», по нашему мнению, создают в определенной

---

[1] См.: Проект федерального закона № 155842–8 «О жилых комплексах, об управлении имуществом общего пользования в жилых комплексах». URL: https://sozd.duma.gov.ru/bill/155842–8

степени правовую основу для последовательного четкого регулирования правоотношений при оказании услуг по содержанию жилых комплексов.

ООО «МОНБЛАН» (далее — истец) обратилось с иском в Арбитражный суд г. Москвы к ООО «ТД Дюна» (далее — ответчик) о взыскании неосновательного обогащении в размере 280 тыс. руб. и судебных расходов в размере 55 тыс. руб. в связи с отказом от оплаты оказанных услуг по обслуживанию и эксплуатации жилого комплекса.

С 1 ноября 2019 г. истец осуществлял управление и эксплуатацию объектов инфраструктуры коттеджного поселка «Лазурный берег», на территории которого зарегистрировано товарищество собственников недвижимости «Лазурный берег». Ответчик является собственником земельного участка № 10, расположенного в д. Подольниха Московской области, общей площадью 7170 кв. м на территории поселка «Лазурный берег».

Доступ на земельный участок ООО «ТД Дюна» осуществлялся через участки поселка с кадастровыми номерами 50:12:0030509:129 и 50:12:00305509:221, расположенные в границах малоэтажной застройки «Лазурный берег», с использованием объектов инфраструктуры, благоустройства и сооружения, имеющихся на участках с указанными кадастровыми номерами. Данные участки с объектами инфраструктуры и инженерными сооружениями, находящимися в общем пользовании собственников земельных участков, переданы собственниками объектов в обслуживание и управление истцу согласно договору доверительного управления имущества от 24 марта 2019 г.

Коттеджный поселок «Лазурный берег» — это условное название, он представляет собой совокупность земельных участков и объектов недвижимости, не являющаяся населенным пунктом, садовым, дачным либо огороднеческим товариществом, объединенным одной территорией.

При рассмотрении дела суд проанализировал вопрос о нахождении в пределах территории поселка и (или) товарищества собственников недвижимости границы сетей инженерно-технического

обеспечения, других элементов инфраструктуры, предназначенных для обслуживания жилого комплекса. Было установлено единство территории поселка и обслуживающей эту территорию инфраструктуры, а также то, что территория, которую занимало товарищество собственников недвижимости, не полностью совпадает с коттеджным поселком.

Истец утверждал, что в целях удовлетворения потребностей собственников индивидуальных земельных участков и в интересах всех собственников на территории поселка «Лазурный берег» оказывал услуги по комплексному обслуживанию территории коттеджного поселка, включая услуги по периодической механизированной уборке от мусора и загрязнений, в том числе услуги ответчику.

По мнению истца, услуги оказывались в поселке в полном объеме согласно рассчитанному тарифу и истец нес бремя всех расходов. В связи с этим ответчик обязан осуществить оплату оказанных услуг. В свою очередь ответчик возражал против оплаты, считая, что такие услуги он не заказывал.

Прежде всего, суд рассмотрел вопрос о правовых основаниях требований о неосновательном обогащении и вынес на обсуждение вопрос о юридической квалификации правоотношений и определении норм права, подлежащих применению при разрешении спора.

В соответствии с п. 1 ст. 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных законом. Согласно подп. 4 ст. 1109 ГК РФ не подлежат возврату в качестве неосновательного обогащения денежные суммы и иное имущество, предоставленные во исполнение несуществующего обязательства, если приобретатель докажет, что лицо, требующее возврата имущества, знало об отсутствии обязательства либо предоставило имущество в целях благотворительности.

Для того чтобы требование о взыскании было удовлетворено, истец должен был доказать, что ответчик приобрел или сберег имущество без законных на то оснований.

Суд установил, что ООО «ТД Дюна» является собственником земельного участка, расположенного на территории коттеджного поселка «Лазурный берег», а не объектов инфраструктуры. Суд отметил, что бремя содержания имущества лежит на собственниках в силу ст. 210 ГК РФ. Одного факта нахождения в собственности ответчика земельного участка на территории поселка, где осуществляет деятельность истец, недостаточно для удовлетворения требований истца и для возложения обязанности вносить средства на содержание общего имущества.

При определении нормативного правового акта, которым необходимо руководствоваться при разрешении дела, суд исходил из совокупности данных, то есть предмета и основания иска, доводов истца и возражений ответчика относительно иска, иных обстоятельств, имеющих юридическое значение для правильного разрешения дела.

Кроме того, в ходе рассмотрения были исследованы следующие обстоятельства:

— наличие заключенного (заключенных) договора (договоров) доверительного управления на обслуживание, эксплуатацию всех или части домовладений поселка;
— наличие договорных отношений между обслуживающей организацией и товариществом собственников недвижимости и (или) между обслуживающей организацией и жителями;
— установление конкретных объектов инфраструктуры, переданных в доверительное управление истцу;
— определение территории и имущества коттеджного поселка или жилого комплекса, а также наличие общего имущества собственников земельных участков;
— наличие или отсутствие обязательств у истца на осуществление деятельности на территории застройки, которое исключало бы

или, наоборот, обосновывало бы взыскание денежных средств в качестве неосновательного обогащения.

Истец не являлся управляющей компанией и не обслуживал жилищный фонд на территории поселка. Какие-либо решения гражданско-правового сообщества, в том числе товарищества собственников недвижимости «Лазурный берег», связанные с обязанностями по оплате ответчиком услуг истца, не были представлены.

Как указано в решении суда, протокол общего собрания участников долевой собственности от 27 октября 2019 г., на который ссылался истец, в силу закона, а также правовой позиции, выраженной в постановлении Конституционного Суда РФ от 28 декабря 2021 г. № 55-П «По делу о проверке конституционности части 1 статьи 7, части 1 статьи 44, части 5 статьи 46, пункта 5 части 2 статьи 153 и статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Т. С. Малковой», не порождает для ответчика обязательные к исполнению обязательства, так как восемь участников собрания не образовали гражданско-правовое сообщество (в том числе товарищество собственников недвижимости) и на собрании не было принято решения, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия. Таким образом, была дана квалификация проведенного собрания как собрания жителей, а не действующего в поселке товарищества собственников недвижимости, в силу чего нельзя квалифицировать принятое решение как решение, обязывающее ООО «ТД Дюна».

В решении суда указано, что истец не доказал размер обогащения, определенный с разумной степенью достоверности. Сама формулировка «разумная степень достоверности» взята из п. 1 ст. 7.4.3 Принципов международных коммерческих договоров (Принципов УНИДРУА) и предполагает, что факт обогащения и его размер будут считаться доказанными тогда, когда после исследования и анализа доказательств у суда возникнет представление, что такие факты могут возникнуть в будущем с той степенью вероятности, которая отвечает применимому стандарту доказывания. Полагаем, что данная категория имеет несколько субъективный характер, но обойтись без

оценочных подходов при рассмотрении вопросов, прямо не урегулированных на уровне законов и договоров, практически невозможно.

Понятие разумной степени достоверности закреплено в п. 5 ст. 393 ГК РФ, довольно часто встречается в практике Верховного Суда РФ по сходным с рассматриваемым делом спорам. Так, согласно определению Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 19 ноября 2019 г. № 4-КГ19–43, 2–11/2018 для взыскания неосновательного обогащения необходимо было установить наличие на стороне ответчика неосновательного обогащения (приобретение либо сбережение ответчиком имущества) за счет истца, размер которого определяется с разумной степенью достоверности.

Важнейшими вопросами при рассмотрении дела по иску ООО «МОНБЛАН» в различных инстанциях были перечень услуг, фактически оказанных истцом ответчику в рассматриваемый период времени, и фактически понесенные затраты истца. Документы об имевших место затратах ООО «МОНБЛАН» не подтвердили оказания конкретных услуг и вид таких услуг. Несмотря на то что документация, представленная истцом, подтверждает факт экономической деятельности, она не доказывает факт оказания услуг ответчику. При этом судом были соотнесены сумма испрашиваемых денежных средств за услуги истца и размер обязательств других лиц, которым такие услуги оказаны (в том числе коммерческих юридических лиц), и указанная сумма была оценена как несоразмерная.

В связи с вышесказанным суд пришел к выводу о том, что требования истца не основаны на законе, и в иске отказал.

Не согласившись с принятым решением, истец обратился с апелляционной жалобой, в которой просил отменить решение суда в связи с неполным выяснением имеющих значение для дела обстоятельств, несоответствием выводов суда, изложенных в решении, обстоятельствам дела, неправильным применением норм материального права, принятых по делу.

В постановлении Девятого арбитражного апелляционного от 15 сентября 2022 г. № 09АП-54472/2022 по делу № А40–162813/2021

указано, что нижестоящий суд принял правомерный и обоснованный судебный акт, досконально описав необходимые обстоятельства дела, согласно которым сделал правильные выводы.

Следует особо отметить четкость, логичность и последовательность доводов судебных органов, положенных в основу решений и постановлений по иску ООО «МОНБЛАН» к ООО «ТД Дюна».

В постановлении Девятого арбитражного апелляционного суда подчеркнуто, что ссылки истца, не являющегося управляющей компанией, на недобросовестность поведения ответчика несостоятельны, так как Ответчик не имеет задолженности перед иными законными владельцами инфраструктуры на данной территории и не уклонялся от законных оплат, выставленных законными владельцами имущества.

Истец осуществлял действия по оказанию услуг, в том числе ответчику, по собственной инициативе — без имеющихся на то законных оснований и при отсутствии существующих обязательств по оказанию таких услуг. Доказательства затрат ООО «МОНБЛАН», приобщенные к материалам дела, не подтверждают ни факт оказания конкретных услуг ООО «ТД Дюна», ни их размер.

В связи с вышеизложенным Девятый арбитражный апелляционный суд счел вынесенное ранее судебное решение законным, обоснованным и мотивированным и оставил его без изменения, а апелляционную жалобу — без удовлетворения.

Не согласившись с принятыми решениями и постановлением, ООО «МОНБЛАН» обратилось в Арбитражный суд Московского округа с кассационной жалобой, в которой указывалось на нарушение судом норм материального и процессуального права, несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам по делу. Однако в обоснование кассационной жалобы заявителем фактически были приведены доводы, идентичные изложенным ранее в апелляционной жалобе.

Арбитражный суд Московского округа подтвердил позицию ранее рассматривавших спор судов, обратив внимание на отсутствие у истца доказательства факта оказания услуг и вида конкретно оказанных

услуг ответчику. Одним из основных обоснований стало то, что представленная истцом документация подтверждает факт экономической деятельности ООО «МОНБЛАН», а не оказания услуг ответчику. Несение истцом расходов на осуществление своей деятельности не означает приобретение или сбережение ответчиком имущества за счет истца. Таким образом, ответчик не сберег имущества за счет истца без законных на то оснований, а истец не доказал размер и вид оказанных услуг, что исключает взыскание неосновательного обогащения.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 2 марта 2023 г. № Ф05–1677/2023 решение Арбитражного суда г. Москвы от 22 июня 2022 г. и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 15 сентября 2022 г. оставлены без изменения, а кассационная жалоба — без удовлетворения.

Подводя итог, следует подчеркнуть, что правовые подходы, изложенные в приведенных выше судебных актах и основанные на всестороннем анализе фактических доказательств, направлены на защиту интересов домовладельцев в поселках, приводят к упрощению системы правоотношений при обслуживании жилых комплексов и инициируют установление на будущее взаимных обязательств сторон на договорном уровне или на основе решений общих собраний членов товариществ собственников недвижимости.