

Участник № 93

Номинация «Гражданское право. Арбитражный процесс»

1 задание

Вопрос: В многоквартирном жилом доме расположен магазин, находящийся в собственности муниципального образования и переданный в аренду индивидуальному предпринимателю.

Жилой дом передан на обслуживание управляющей организации по решению общего собрания собственников.

Договора на оплату услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме с управляющей организацией ни собственник магазина, ни его арендатор не заключили.

Организация, осуществляющая управление многоквартирным жилым домом, обратилась в арбитражный суд с иском о взыскании платы за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в качестве ответчиков к участию в деле привлечен собственник имущества (муниципальное образование) и его арендатор (предприниматель).

- Какое решение должен вынести суд?
- Изменится ли решение суда, если между предпринимателем, арендующим магазин, и управляющей организацией заключен договор, которым предприниматель обязался оплачивать управляющей организации указанные услуги?

ОТВЕТ

Для всестороннего анализа данной ситуации, целесообразнее рассмотреть и дать ответ на ряд вопросов.

Вопрос №1.

В праве ли собственник нежилого помещения возложить на арендатора этого помещения обязанность заключить договор управления с обслуживающей (управляющей) компанией и обязанность по оплате услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме?

У арбитров по этому вопросу довольно долго не было единого подхода.

С одной стороны, в силу п.2 ст.616 ГК РФ на арендатора возлагается обязанность по содержанию арендованного имущества, с другой - не раскрывается, что именно входит в понятие «содержание».

Ссылаясь именно на ст. 616 ГК РФ, в совокупности с обязанностью арендатора нести расходы на содержание общего имущества дома закрепленную договором аренды, управляющие организации (далее УК) обращались в судебные органы с исковыми требованиями к арендаторам нежилых помещений о взыскании платы за содержание общего имущество в многоквартирном доме, коммунальных платежей.

В большей части подобные иски удовлетворялись.

Судебные решения мотивировались тем, что содержание имущества включает в себя непосредственное содержание самого объекта недвижимости и содержание общего имущества дома. При этом отсутствие договора между арендатором и Управляющей организацией значения не имело.

К примеру, Семнадцатый арбитражный апелляционный суд Постановлением от 08.06.2010 по делу № А71-20681/2009 указал, на то, что «Согласно пункту 2 статьи 616 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы по содержанию имущества.

Если Арендатору по договору аренды помещений, расположенных многоквартирном доме, переходят на время действия договора права владения и пользования этими помещениями, то и бремя содержания общего имущества, пропорционально занимаемому им помещению, возлагается на арендатора». (Оставлено без изменений Постановлением ФАС Уральского округа от 05.10.2010 г.)

В другом случае суд пришел к выводу о том, что «отсутствие между управляющей компанией и арендатором нежилого помещения договорных отношений не может являться основанием для освобождения последнего от обязанности по несению расходов на содержание общего имущества и не должно служить препятствием для реализации права управляющей компании на получение соответствующих платежей (Постановлении ФАС Уральского округа от 31.05.2010 N Ф09-3984/10-С5).

В 2011 году Президиум Высшего Арбитражного Суда России коренным образом изменил судебную практику, изложив свою правовую позицию по данному вопросу в Постановлении от 12.04.2011 N 16646/10 следующим образом:

«На арендатора нежилого помещения в многоквартирном доме в силу правил статей 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс) обязанности по заключению от своего имени договора с управляющей компанией на управление многоквартирным домом и оплате понесенных ею расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме возложены быть не могут».

Так же Президиум ВАС РФ разъяснил, что договор аренды регулирует отношения только лишь между собственником и арендатором.

При этом, наличие в договоре аренды, условия о том, что арендатор обязан участвовать в долевом финансировании текущего ремонта мест общего пользования, кровли и фасада здания, не означает, что в договоре содержится условие об исполнении арендатором в пользу третьего лица обязательств собственника по несению названных расходов и не позволяет считать, что арендатор неосновательно обогатился за счет управляющей компании в результате отказа от оплаты понесенных ею расходов на содержание общего имущества».

Далее, Президиум ВАС РФ обосновывал позицию о том, что именно собственник нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме

обязан нести расходы по содержанию общего имущества силу прямого указания закона:

«Пунктом 2 ст. 616 ГК РФ предусмотрено несение арендатором расходов на содержание арендованного имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

Согласно ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии с ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

Как установлено ст. 249 ГК РФ, каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Согласно ч. 1 ст. 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме»- пришла к выводу Высшая судебная инстанция.

Данная правовая позиция позволила сформировать достаточно единообразную судебную практику, по искам УК к собственникам или арендаторам нежилых помещений о взыскании платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома.

Так, например, ФАС Волго -Вятского округа оставил без изменения решения судов двух инстанций, по иску управляющей компании к соответчикам - собственнику нежилых помещений (администрации муниципального образования) и а арендатору этих же помещений, указав следующее:

«Обязанность участника долевой собственности по содержанию общего имущества (в том числе в многоквартирном доме) в силу требований

закон является исключительной обязанностью собственника, которая не может быть передана иному участнику договорных отношений при исполнении возложенных на сторон обязательств. Именно муниципальное образование, от имени которого выступает Администрация, являясь собственником спорного нежилого помещения, переданного в аренду, в силу закона является обязанным лицом по оплате оказанных услуг по содержанию общего имущества. Непосредственно на арендатора данного имущества, согласно положениям статей 161 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, не могут быть возложены обязанности по заключению от своего имени договора с управляющей компанией на управление многоквартирным домом и по оплате понесенных ею расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.»

При этом, суд округа не принял во внимание ссылку ответчика на статью 616 Гражданского кодекса Российской Федерации, указав что в пункте 2 этой нормы предусмотрена обязанность арендатора поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды. Следовательно, законодатель предусмотрел обязанность арендатора нести указанные расходы на содержание арендованного имущества, а не общего имущества в многоквартирном доме. (**Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 18.04.2012 по делу N А82-5250/2011**)

Ответ на вопрос №1:

Исходя из выше перечисленных норм права, судебной практики и разъяснений Высшей судебной инстанции, следует вывод о том, что на арендатора нежилого помещения в многоквартирном доме в силу правил статей 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации обязанности по заключению от своего имени договора с управляющей компанией на управление многоквартирным домом и оплате понесенных ею расходов на содержание общего имущества в

многоквартирном доме, коммунальных платежей, возложены быть не могут.

Вопрос №2

Кто является субъектом правовой ответственности по иску управляющей компании о взыскании платы за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в отсутствие заключенных договоров управления между УК и собственником, или арендатором нежилых помещений?

Для собственника, отсутствие соответствующего договора с управляющей компанией не предоставляет право и не освобождает собственника нежилых помещений от участия в содержании общего имущества многоквартирного дома, поскольку обязанность несения расходов по содержанию общего имущества возникает, прежде всего, в силу закона, что подтверждается рядом правовых норм, а не только из договора.

Как уже указывалось, собственникам квартир и собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, а также земельный участок, на котором расположен дом с элементами озеленения и благоустройства (пункт 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и часть 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В силу статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению (статья 249 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно пунктам 1 и 2 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

В силу статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

При этом, в соответствии со статьей 39 и частями 3, 7 и 8 статьи 156 Жилищного кодекса РФ, пунктом 17 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на один квадратный метр общей площади помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Исходя из изложенного, в силу прямого указания закона собственник нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, обязан нести расходы по содержанию общего имущества в размере, определяемом исходя из площади помещения.

При этом отсутствие соответствующего договора, заключенного с организацией, оказывающей услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не освобождает собственника нежилого помещения от обязанности возместить управляющей организации затраты, понесенные на ремонт и содержание общего имущества.

Что касается арендатора нежилого помещения, пожалуй, самый исчерпывающий ответ на вопрос о том, возлагается ли на арендатора нежилого помещения в многоквартирном доме обязанность по оплате коммунальных услуг, в отсутствие надлежаще оформленного договора с оказывающим их лицом (исполнителем коммунальных услуг, ресурсоснабжающей организацией, содержится в **Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N2 (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.06.2015)**.

ОТВЕТ. Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 210 ГК РФ).

В силу абзаца второго п. 3 ст. 308 ГК РФ обязательство может создавать права для третьих лиц в отношении одной или обеих его сторон только в случаях, предусмотренных законом, иными правовыми актами или соглашением сторон. ГК РФ и иные законы не содержат норм о возникновении на основании договора аренды нежилого помещения обязанности у арендатора по внесению платы за коммунальные услуги перед оказывающим их третьим лицом (исполнителем коммунальных услуг, ресурсоснабжающей организацией).

Обязанность арендатора поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества (п. 2 ст. 616 ГК РФ) установлена в отношениях с арендодателем, а не исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, которые не являются стороной договора аренды.

Исполнитель коммунальных услуг (ресурсоснабжающая организация) в отсутствие заключенного с ним договора не имеет возможности осуществлять контроль за тем, какое лицо фактически пользуется нежилым помещением, в том числе на основании договора аренды.

Поэтому в отсутствие договора между арендатором нежилого помещения и исполнителем коммунальных услуг (ресурсоснабжающей организацией), заключенного в соответствии с действующим законодательством и условиями договора аренды, обязанность по оплате таких услуг лежит на собственнике (арендодателе) нежилого помещения.

Ответ на вопрос №2:

Исходя из перечисленных норм права, с учетом обзора судебной практики , - собственник нежилого помещения обязан нести расходы по содержанию общего имущества многоквартирного дома и оплачивать услуги управления, вносить плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные платежи и в отсутствие заключенного с управляющей компанией договора управления как с самим собственником, так и с арендатором.

Вопрос № 3

В каком порядке с собственника нежилых помещений может быть взыскана задолженность по оплате за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в отсутствие заключенного с управляющей компанией договора управления?

В отсутствие заключенного договора управления между собственником нежилого помещения и УК - сумма основного долга должна быть определена судом как неосновательное обогащение, сбережение ответчиком денежных средств за счет истца, которое он обязан возратить управляющей компании на основании положений статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Данное правовое обоснование подтверждается правовой позицией Высшей судебной инстанции: «Отсутствие соответствующего договора, заключенного с организацией, оказывающей услуги по содержанию общего имущества нежилого здания, либо признание его незаключенным, недействительным, не освобождает собственника помещения от обязанности возместить управляющей организации затраты, понесенные на ремонт и содержание общего имущества пропорционально своей доле в общем праве в порядке статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации.»

(Определение ВАС РФ от 01.11.2013 N ВАС-15135/13 по делу N А68-6744/2012 .)

Ответ на вопрос № 3:

Таким образом, в отсутствие договора на оплату услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме между собственником нежилого помещения или арендатором этого помещения с управляющей организацией, - задолженность по оплате за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по иску управляющей компании должна быть взыскана судом с собственника нежилого помещения (магазина) муниципального образования в порядке статьи 1102 ГК РФ.

Вопрос № 4.

Изменится ли решение суда, если между предпринимателем, арендующим магазин, и управляющей организацией заключен договор, которым предприниматель обязался оплачивать управляющей организации указанные услуги?

Здесь уместным будет обратить внимание на то, что предметом рассмотрения Высшей судебной инстанции являлось не только правомерность взыскания с арендаторов платежей за услуги по ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома, но правомерность

взыскания коммунальных услуг, в случае, если такая обязанность была оговорена договором аренды.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в Постановлении от 12.04.2011 N 16646/10 следующим образом высказал свою правовую позицию:

«Законом бремя содержания имущества возложено на его собственника (статья 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс). Исключение из этого правила, как указано в приведенной норме, должно быть специально установлено законом или договором.

Частью 3 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс) предусмотрено, что собственники помещений в жилых домах несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Согласно части 4 этой статьи плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение).

Жилищный кодекс, регулируя отношения по внесению платы на содержание жилых домов и платы за коммунальные услуги, предусмотрел, что в случаях, когда жилые помещения предоставлены по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда нанимателям, эти лица обязаны вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги управляющей организации (часть 4 статьи 155 Жилищного кодекса), а плату за пользование жилым помещением (плату за наем) вносить наймодателю этого жилого помещения (часть 3 этой же статьи).

Между тем Гражданский кодекс и Жилищный кодекс не содержат норм о возложении обязанности по внесению платы за коммунальные услуги на арендаторов нежилых помещений, в том числе находящихся в многоквартирных жилых домах.

Суды, взыскивая плату за оказанные коммунальные услуги с общества, исходили из наличия в подпункте 2.8.8 договора аренды условия об обязанности общества заключить договоры на снабжение помещения энергетическими и прочими ресурсами, которое, по их мнению, подтверждает наличие исключения из общего правила, установленного статьей 210 Гражданского кодекса.

Однако договор, который бы предусматривал обязательство общества перед компанией оплачивать фактически потребленные им при использовании помещения коммунальные ресурсы, не был заключен.

В договоре аренды, на который сослались суды при разрешении спора, управляющая компания участия не принимала, и, соответственно, он не предусматривал ее права требовать оплаты коммунальных услуг с общества.

Таким образом, поскольку договор аренды регулирует отношения собственника и арендатора, оснований считать, что в нем содержится условие об исполнении арендатором в пользу третьего лица обязательств собственника по несению коммунальных расходов, у судов не имелось.»

Между тем, ни одно из выше приведенных разъяснений Высшей судебной инстанции не дает прямого ответа на вопрос, каким образом разрешать спор, если арендатор нежилого помещения заключил договор управления с Управляющей организацией.

Из приведенных выше разъяснений Постановления ВАС РФ следует, только то, что на собственника нежилого помещения возлагается обязанность заключить договор с УК даже если договор аренды содержит условие об обязанности арендатора заключить договор управления, а значит, подобные условия в договоре аренды не могут порождать отношений между арендатором и Управляющей организацией.

Обязанность арендатора по содержанию арендованного имущества, предусмотренная ст. 616 ГК РФ, распространяется исключительно в границах арендованного имущества и заканчивается там, где начинается общее имущество дома.

Если же договор с Управляющей организацией уже заключен, то суды руководствуются принципами о надлежащем выполнении принятых на себя обязательств и свободе договора ст. ст. 309, 310, 421 ГК РФ.

Однако, подобный подход не представляется верным, ведь договор, не соответствующий закону не порождает правовых последствий для сторон.

Конечно, в соответствии со статьей 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами.

Вместе с тем, в силу статьи 422 Кодекса, договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Поскольку, как выше уже указывалось, что на арендатора нежилого помещения в многоквартирном доме в силу прямого указания закона - в соответствии со статьями 161, 162 Жилищного кодекса обязанности по заключению от своего имени договора с управляющей компанией на управление многоквартирным домом возложены быть не могут, такой договор, в силу противоречия его Жилищному кодексу, будет являться ничтожным (п. 2 ст. 166 ГК РФ). Ничтожность договора означает, что он не порождает правовых последствий в силу его противоречия закону.

В силу п.4 ст. 166 Кодекса, суд вправе применить последствия недействительности ничтожной сделки по своей инициативе, если это необходимо для защиты публичных интересов, и в иных предусмотренных законом случаях.

Подобная судебная практика не многочисленна. В качестве примера, в части признания договора ничтожным можно привести **Постановление ФАС Поволжского округа от 20.06.2013 по делу N А72-6867/2011. В указанном Постановлении арбитражный суд кассационной инстанции обосновал следующие выводы:**

«Исходя из пункта 5 статьи 161 ЖК РФ, правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.04.2011 N 16646/10, ФАС указал, что на арендатора нежилого помещения в многоквартирном доме в силу правил статей 161, 162 ЖК РФ обязанности по заключению от своего имени договора с управляющей компанией на управление многоквартирным домом и оплате понесенных ею расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме возложены быть не могут.

ФАС признал правильными выводы судов предыдущих инстанций о ничтожности договора, заключенного между арендатором и УК, поскольку собственник помещения не имеет права обязывать арендатора заключать с третьими лицами договор, согласно которому арендатор будет нести бремя содержания общего имущества многоквартирного дома (статьи 168, 210, 616 ГК РФ)»

Что касается свободы договора, то в данном случае свобода договора ограничена особым субъектом отношений по заключению договора Управления.

Примером максимально обоснованного и всестороннего подхода к данному вопросу может послужить **Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 18.04.2012 по делу N А82-5250/2011.**

ФАС Волго -Вятского отменил судебные акты судов первой и апелляционной инстанций, отказавших в удовлетворении исковых требований Управляющей компании к собственнику нежилых помещений (Муниципалитету) в многоквартирном жилом доме о взыскании задолженности платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В данном случае, в договорах аренды нежилых помещений, располагавшихся в жилых домах, была предусмотрена обязанность арендаторов содержать арендуемое недвижимое имущество в полной исправности и заключить договоры на эксплуатацию и коммунальное обслуживание принятого в аренду муниципального имущества с балансодержателем или с Управляющими компаниями.

На этом основании, арендаторы заключили такие договоры, прописав обязанность в них свою обязанность вносить плату за содержание и ремонт здания, в котором расположены нежилые помещения, в размере пропорционально занимаемой площади, а также за коммунальные услуги.

Отказав в удовлетворении исковых требований, суды двух инстанций исходили из того, что истец заключил с арендаторами договоры по содержанию зданий, а потому в соответствии со статьями 307, 308, 309 и 310 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая компания обязана контролировать выполнение договорных обязательств и в случае их ненадлежащего исполнения вправе взыскать долг с арендаторов в судебном порядке. ответствующими обслуживающими организациями.

Отменяя принятые по делу судебные акты суд кассационной инстанции, в частности указал, что «на основании положений раздела VIII Жилищного кодекса Российской Федерации и пунктов 16, 30 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, собственнику помещения, находящегося в многоквартирном доме, предоставлено право выбора способа управления домом путем заключения договора с управляющей организацией, а также утверждения перечня работ и услуг, условий их оказания и размера финансирования за счет собственных средств.

Исходя из пункта 5 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, именно собственники помещений в многоквартирном доме

обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией.

Следовательно, Комитет, действующий от имени собственника упомянутых нежилых помещений, в силу закона и договоров с Управляющей компанией обязан нести расходы по содержанию общего имущества.

Непосредственно на арендатора данного имущества в силу статей 161 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации не могут быть возложены обязанности по заключению от своего имени договора с управляющей компанией на управление многоквартирным домом и оплате понесенных ею расходов.»

Еще пример.

Ранее, ФАС Восточно-Сибирского округа развил подход, заложенный в Постановлениях ВАС РФ 2011 года, и пришел к аналогичному выводу о том, что даже если арендатор добровольно заключил с Управляющей организацией договор управления, которым принял на себя обязательство участвовать в несении расходов на содержание общего имущества, взыскать с него соответствующие суммы нельзя, т.к. обязанность собственника по осуществлению этих расходов установлена императивно (**Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 05.08.2011 по делу N А33-13528/2010**).

Следовательно, даже при наличии договора с арендатором иск Управляющей организации к арендатору будет отклонен.

Ответ на Вопрос №4.

Исходя из выше приведённых норм права, правовых позиций и разъяснений судов высших инстанций, кассационных Постановлений арбитражных судов следует, что наличие у арендатора нежилого помещения заключенного договора Управления с Управляющей компанией не изменит решения суда. Плату за оказанные управляющей организацией услуги обязан вносить собственник

нежилых помещений, в не зависимости от передачи этих помещений в аренду.