**Задача № 1**

Исполнитель коммунальных услуг в многоквартирном жилом доме, ссылаясь на пункт 2 статьи 616 ГК, обратился к арендатору нежилого помещения, расположенного в этом доме, с требованием о взыскание задолженности по оплате коммунальных услуг, поставляемых в это нежилое помещение.

1) Какое решение должен принять суд?

2) Изменится ли это решение, если в договоре аренды обязанность по урегулированию отношений, связанных с представлением коммунальных услуг, в отношении арендуемого помещения, возложена на арендатора?

**Задача № 2**

Общество 20.06.2015 обратилось в арбитражный суд с требованием к Минфину России о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами за несвоевременное исполнение обязанности по исполнению вступившего в законную силу 01.09.2014 судебного акта о возмещении Российской Федерацией вреда, причиненного в результате незаконных действия (бездействия) государственных органов по финансированию межтарифной разницы. Исполнительный лист получен обществом 10.10.2014, предъявлен ко взысканию в соответствующий финансовый орган 01 03 2015. Взысканные в возмещение вреда средства перечислены 30.05.2015. Размер процентов на основании статьи 395 ГК рассчитан обществом за период с 01.09.2014 по 30.05.2015. ,

Какое решение должен принять суд?

**Решение задачи № 1**

Согласно пункту 2 статьи 616 ГК РФ арендатор обязан 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.

 В соответствии со статьей 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Согласно статье 158 ЖК РФ собственник помещения в МКД обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В силу абзаца второго пункта 3 статьи 308 ГК РФ **обязательство может создавать права для третьих лиц в отношении одной или обеих его сторон только в случаях, предусмотренных законом,** **иными нормативными актами или соглашением сторон.**

Обязанность арендатора поддерживать имущество в исправном состоянии и нести расходы на содержание имущества (пункт 2 статьи 616 ГК РФ) установлена в отношениях с арендодателем, а не с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, которые не являются стороной договора аренды.

Исполнитель коммунальных услуг (управляющая организация, 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.

В такой ситуации действует общее правило о том, что в отсутствие договора между арендатором нежилого помещения и исполнителем коммунальных услуг, заключенного в соответствии с действующим законодательством и условиями договора аренды, обязанность по оплате таких услуг лежит на собственнике (арендодателе) нежилого помещения.

Данная правовая позиция отражена в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2015), утвержденном 26.06.2015 Президиумом Верховного Суда Российской Федерации, Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 14.09.2021 № 302-ЭС21-4060 по делу № А33-15359/2020, Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 11.06.2021 № 308-ЭС21-1900 по делу № А32-22290/2019).

Таким образом, суд должен принять решение об отказе в иске.

Если в договоре аренды обязанность по урегулированию отношений, связанных с предоставлением коммунальных услуг, в отношении арендуемых помещений возложена на арендатора, суд также должен отказать в иске.

Соответствующая правовая позиция изложена в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.03.2014 № 17462/13 по делу № А40-128959/12: подчеркнуто, что собственник здания в силу закона несет расходы по его содержанию, поскольку непосредственно на арендатора законом указанное бремя не возложено; также указано на несостоятельность ссылки судов на соответствующую обязанность арендатора, предусмотренную договором аренды, поскольку этот договор регулирует отношения собственника и арендатора).

**Решение суда изменится –** **иск будет удовлетворен, если в договоре аренды будет не только обязанность по урегулированию отношений, связанных с представлением коммунальных услуг, в отношении арендуемого помещения, возложена на арендатора, но и предоставлено право исполнителю коммунальных услуг обращаться с соответствующими требованиями к** **арендатору в силу абзаца второго пункта 3 статьи 308 ГК РФ.**

**Решение задачи № 2**

Согласно п. 1 ст. 395 ГК РФ за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица подлежат уплате проценты на сумму этих средств.

Порядок и срок исполнения судебных актов по обращению взыскания на средства бюджетов бюджетной системы Российской Федерации императивно регулируются гл. 24.1 БК РФ.

В отличие от Федерального закона от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» БК РФ не предусматривает добровольное исполнение судебных актов до подачи заявления взыскателем в соответствии со ст. 242.2 БК РФ.

Взыскатель, получив исполнительный лист от суда и желая осуществить исполнение вступившего в законную силу судебного акта по обращению взыскания на средства бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, должен предъявить его в соответствующий финансовый орган, осуществляющий исполнение, в порядке и сроки, регламентированные БК РФ.

Согласно п. 6 ст. 242.2 БК РФ исполнение судебного акта производится **в течение трех месяцев со дня поступления исполнительных документов на исполнение** в Министерство финансов Российской Федерации, финансовые органы субъектов Российской Федерации или финансовые органы муниципальных образований с обязательным приложением документов, перечисленных в п. 2 ст. 242.1 этого кодекса.

С учетом изложенного **проценты за пользование чужими денежными средствами в период исполнения судебного акта**, предусмотренный п. 6 ст. 242.2 БК РФ, по спору о возмещении вреда, причиненного в результате незаконных действий (бездействия) государственных органов либо должностных лиц этих органов, **не начисляются**.

В случае, если **по истечении срока, необходимого для осуществления исполнения такого судебного акта** по правилам п. 6 ст. 242.2 БК РФ, **данный судебный акт не исполнен, проценты за пользование чужими денежными средствами начисляются в порядке, предусмотренном ст. 395 ГК РФ.**

Данная правовая позиция изложена в ответе на вопрос №3 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2015), утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 04.03.2015.

Исполнительный лист предъявлен к взысканию в соответствующий финансовый орган 01.03.2015, денежные средства перечислены 30.05.2015, то есть денежные средства перечислены в установленный трехмесячный срок.

Поскольку в данном случае проценты по статье 395 ГК РФ не начисляются до предъявления исполнительного листа к исполнению, и исполнительный лист исполнен в установленный срок, суд должен принять решение об отказе в иске.