

# Топ-3 "поворотных" дел Арбитражного суда Западно-Сибирского округа

Специалисты ООО "КонсультантПлюс:РегиональныеТехнологии" отобрали интересные судебные споры, включенные в период 26 – 30 августа 2024 года в информационный банк КонсультантАрбитраж: Западно-Сибирский округ, в которых кассация не согласилась с нижестоящими судами.

## Признание недействительным меморандума, заключенного участниками общества с ограниченной ответственностью

Участники общества - арендатора земельного участка заключили меморандум о разделе участка на две части, выплате ответчику-1 суммы за право распоряжаться участком с частичным погашением последним задолженности по арендным платежам, переходе долга по арендным платежам за иные периоды к истцу и выходе ответчика-1 из состава участников ООО. Истец обратился с иском о признании меморандума недействительной сделкой, совершенной с противоправной целью, направленной на неосновательное обогащение ответчика-1, обратившегося в рамках иного дела с иском к истцу о взыскании денежных средств в размере суммы за право распоряжаться участком и невыплаченного долга по арендным платежам.

### Мнение судов:

- Меморандум является незаключенной сделкой ввиду отсутствия детализации его условий.
- В удовлетворении исковых требований отказано.

### Позиция кассации:

- Необходимо дать оценку условиям меморандума в его экономическом смысле для участников соглашения, вероятно, пытающихся урегулировать корпоративный конфликт, и определить конфигурацию бизнеса.
- Следует определить действительную волю сторон при заключении меморандума, выявить хронологию событий, предшествующих его подписанию, и исследовать последующее поведение сторон.
- Дело направлено на новое рассмотрение.

*(Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 27.08.2024 N Ф04-2350/2024 по делу N А45-1010/2023)*

## Признание права собственности на встроенное в многоквартирный дом помещение, реконструкция которого привела к изменению параметров дома

Собственник встроенного помещения, используемого под магазин, после получения согласия всех собственников многоквартирного дома (МКД) выполнил работы по устройству пристроенной части входной группы, в результате чего общая площадь указанного помещения увеличилась. Помещение принято комиссией с участием представителей управляющей компании и проектной организации без замечаний. Предприниматель обратился с иском к муниципалитету о сохранении встроенного помещения в реконструированном виде и признании права собственности на данный объект.

### Мнение судов:

- Предприниматель, осуществляя работы по перепланировке принадлежащего ему помещения в МКД, фактически совершил действия и по изменению параметров самого МКД на 0,4 процента.
- В удовлетворении исковых требований отказано.

### Позиция кассации:

- В случае самовольной реконструкции объекта недвижимого имущества, находящегося в долевой собственности (например, посредством пристройки к жилому дому дополнительных помещений), к участию в деле о признании права собственности на такую постройку подлежат привлечению все сособственники объекта.
- Следует рассмотреть вопрос об участии в деле управляющей компании как лица, ответственного за управление МКД.
- Необходимо установить статус земельного участка, на котором осуществлен спорный пристрой: участок под МКД или земля общего пользования.
- Дело направлено на новое рассмотрение.

*(Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 26.08.2024 N Ф04-2948/2024 по делу N А75-1395/2023)*

## **Признание договора об оказании коммунальных услуг заключенным путем совершения конклюдентных действий**

Предприниматель, которому принадлежит нежилое помещение в многоквартирном доме, оплатил в судебном порядке долг за бездоговорное потребление тепловой энергии и теплоносителя в отношении спорного объекта. Полагая, что подключение радиаторов отопления и водоразборного крана к общедомовым инженерным системам свидетельствует о заключении договора с ресурсоснабжающей организацией (РСО), предприниматель обратился с иском о признании договора об оказании коммунальных услуг горячего водоснабжения и отопления заключенным путем совершения конклюдентных действий.

### **Мнение судов:**

- Отсутствие письменного договора ресурсоснабжения при фактическом потреблении коммунальных ресурсов влияет на порядок начисления платы и ее расчет (как для случаев бездоговорного потребления).
- Требование о признании договора заключенным за прошедший период преследует цель определения иного порядка начислений за тепловую энергию и горячую воду, а также пересмотр и переоценку выводов вступившего в законную силу судебного акта суда общей юрисдикции.
- В удовлетворении исковых требований отказано.

### **Позиция кассации:**

- В условиях, когда управляющая компания выставляла счета и принимала оплату за коммунальный ресурс, несмотря на наличие извещения о необходимости урегулировать отношения с РСО, необходимо определить, предпринимала ли последняя самостоятельные действия по установлению договорной связи с собственником нежилого помещения в МКД как более сильный участник в таких правоотношениях.
- Следует определить, с какого периода между предпринимателем и РСО сложились фактические отношения по передаче коммунального ресурса.
- Дело направлено на новое рассмотрение.

*(Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 26.08.2024 N Ф04-3278/2024 по делу N А45-26451/2023)*