



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Именем Российской Федерации

### РЕШЕНИЕ

г. Екатеринбург  
25 ноября 2011 года

Дело №А60-23137/2011

Резолютивная часть решения объявлена 22 ноября 2011 года.  
Полный текст решения изготовлен 25 ноября 2011 года.

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи О.А.Пономаревой, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания И.А. Квашниной, рассмотрел в судебном заседании 18 – 22.11.2011г. дело №А60-23137/2011

по иску Товарищества собственников жилья "Уютный дом" (ИНН 6658366686, ОГРН 1106658013615) (далее по тексту – истец)

к Обществу с ограниченной ответственностью "МВ-Куб" (ИНН 6658221360, ОГРН 1056602912960) (далее по тексту – ответчик)

о взыскании задолженности в сумме 141 319 рубля 81 копейки,

при участии в судебном заседании:

от истца: Межин С.Ю. - представитель по доверенности без номера от 01.07.2011г., предъявлен паспорт; Шарова О.И. – представитель без номера от 01.07.2011г., предъявлен паспорт.

от ответчика: Копылова Ю.С. – представитель по доверенности от 12.09.2011г, предъявлен паспорт; Миронова Т.В. – представитель по доверенности № 79 от 17.11.2011г., предъявлен паспорт.

Объявлен состав суда. Представителям истца и ответчика, участвующим в деле, процессуальные права и обязанности разъяснены. Отводов составу суда не заявлено.

Истцом представлены ходатайство о назначении экспертизы, информация об экспертной организации, платежное поручение № 338 от 18.11.2011г. Данные документы приобщены к материалам дела.

Ответчиком представлена копия доверенности представителя от 17.11.2011г., которая приобщена к материалам дела.

Истец ходатайствует о назначении строительно-технической экспертизы.

Других ходатайств и заявления от лиц, участвующих в деле, не поступило.

Суд заслушал пояснения представителя истца и ответчика.

Представители ответчика ходатайствуют о предоставлении дополнительного времени для принятия мер по урегулированию спора.

По ходатайству представителей истца и ответчика в заседании суда объявлен перерыв до 16.30 22.11.2011г.

После окончания перерыва заседание продолжено.

Представители истца отказываются от ходатайства о назначении строительно-технической экспертизы.

Представители истца и ответчика пришли к соглашению, что согласно схемам снабжения энергоресурсами по части помещений жилого дома проходят коммуникации, через которые происходит снабжение ресурсами нежилых помещений 2-х юридических лиц, в том числе и ответчика.

Истец просит взыскать с ответчика 141 391 рубль 81 копейку, в том числе 133 001 рубль 54 копейки – плату на содержание общего имущества дома, управление и обеспечение эксплуатации общего имущества за период с 01.12.2010г. по 31.05.2011г. по принадлежащему на праве собственности встроенно-пристроенному помещению к многоквартирному дому по ул.Татищева, 90 , (пристрой, литер Б/А, общей площадью 1 602,1кв.м., и 5 186 рублей 25 копеек – пени, 3 204 рубля 02 копейки – целевой взнос на образование резервного фонда, а также 7 120 рублей 60 копеек в возмещение расходов по оплате государственной пошлины, понесенных при подаче иска.

Ответчик отзыв на иск представил, требования истца отклоняет со ссылкой на: 1) правомерное начисление платы в сумме 64 638 рублей 45 копеек по части вышеназванного помещению площадью 392,2кв.м., которое является встроенным помещением, расположенным в лит. А (жилой дом); 2) оплату данной суммы платежным поручением № 206 от 09.08.2011г.; 3) отсутствие обязанности оплачивать расходы по остальной части помещения по причине того, что данная часть помещения является отдельно-стоящим зданием площадью 1 209,9.кв.м., расположенным в лит.Б и не входит в структуру многоквартирного жилого дома; 4) отсутствие правовых оснований для начисления и уплаты целевого взноса на образование резервного фонда и начисления и уплаты пени.

Рассмотрев материалы дела, заслушав представителей истца и ответчика, арбитражный суд

### **УСТАНОВИЛ:**

Согласно свидетельству о государственной регистрации права от 27.02.2007г. ответчик является собственником здания со встроенными помещениями в примыкающем жилом здании (литер А/Б), общей площадью 1 602,1кв.м., расположенном по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Татищева, 90.

Товарищество собственников жилья «Уютный дом» создано решением общего собрания собственников жилого дома, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Татищева 90. Таким образом, собственниками помещений в указанном доме выбрана форма управления в виде товарищества собственников жилья.

Полагая, что встроено - пристроенная часть, собственником которой является ответчик, и многоквартирный дом являются единым объектом, истец утверждает, что у истца по отношению к ответчику существует обязательство по содержанию в надлежащем состоянии общего имущества в многоквартирном доме и надлежащем предоставлении коммунальных услуг, а у ответчика в отношении истца имеется денежное обязательство по оплате за содержание и управление общим имуществом, а также капитальный ремонт в многоквартирном доме. Договоры на предоставление коммунальных услуг ответчик заключил самостоятельно с поставщиками. ТСЖ «Уютный дом» приступило к осуществлению уставной деятельности после регистрации в качестве юридического лица, заключения основных договоров с поставщиками, набора персонала с 01.11.2010.

Начисления ответчику начали производить со следующего месяца после предоставления информации о праве собственности ответчика, о наличии договоров на коммунальные услуги, то есть с 01.12.2010г.

Согласно протоколу № 1 общего собрания членов ТСЖ «Уютный дом» от 30.05.2011, членами ТСЖ принято решение о создании резервного фонда на покрытие непредвиденных расходов: членами ТСЖ было принято решение об установлении ежемесячных целевых взносов на образование такого фонда в размере 2,0 рубля за 1 кв.м. площади помещений с собственников помещений в многоквартирного дома, в течение 8 месяцев». В извещении и счете на оплату за май 2011 года присутствует начисление указанного взноса в размере 3204,02 рублей. Данный взнос ответчиком также не оплачен.

Всего за период с 01.12.2010г. по 31.05.2011г. истцом начислена ответчику плата на содержание общего имущества дома, управление и обеспечение эксплуатации общего имущества за период с 01.12.2010г. по 31.05.2011г. по принадлежащему на праве собственности встроено-пристроенному помещению к многоквартирному дому по ул.Татищева, 90 , (пристрой, литер Б/А, общей площадью 1 602,1кв.м., в размере 197 639 рублей 99 копеек, 3 204 рубля 02 копейки – целевой взнос на образование резервного фонда.

Данные платежи ответчиком не оплачены.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в Арбитражный суд Свердловской области с настоящим иском заявлением.

После принятия искового заявления к производству ответчиком оплачена плата за содержание и капитальный ремонт в размере 64 638 рублей 45 копеек пропорционально площади встроенных помещений 392,2 кв.м., в связи с чем, истец в порядке ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации уменьшил сумму иска до 141 391 рубля 81 копейки.

Всесторонне исследовав и оценив в соответствии со статьями 65, 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд не находит оснований для взыскания с ответчика платы за содержание и капитальный ремонт в размере 131 001 рубль 54 копейки, целевого взноса на образование резервного фонда в размере 3 204 рубля 02 копейки а также пени в сумме 5 186 рублей 25 копеек в связи со следующим.

В соответствии со статьями 307, 309 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ) в силу обязательств одно лицо (должник) обязано совершать в пользу другого лица (кредитора) определенные действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Обязательства должны исполняться надлежащим образом. Односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается. Только надлежащее исполнение прекращает обязательство (ст. 408 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу [статьи 249](#) ГК РФ каждый участник долевой собственности обязан участвовать в издержках по содержанию и сохранению объекта долевой собственности соразмерно своей доле.

Таким образом, собственник нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, в силу прямого указания закона обязан нести расходы по содержанию общего имущества, независимо от наличия расходов на содержание собственного помещения, находящегося в индивидуальной собственности, и расходов на коммунальные услуги. В связи с изложенным содержание собственного помещения, оплата потребляемых в нем коммунальных услуг, а также содержание земельного участка, предоставленного в индивидуальное пользование и не входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, не освобождает собственника указанного помещения от бремени расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома, включая земельный участок, на котором расположен дом.

Согласно [пункту 1 статьи 37](#) ГК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Следовательно, обязанность по участию в расходах на содержание общего имущества не зависит от членства в Товариществе и основана на законе.

В соответствии со [статьями 39, 156 \(частей 3, 7 и 8\) и 158](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на 1 кв.м общей площади помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме наравне с собственниками жилых помещений. Такие расходы указанные собственники нежилых помещений несут путем внесения платы за содержание и ремонт общего жилого

помещения и коммунальные услуги (часть 2 статьи 154, статьи 155 - 158 ЖК РФ).

Суд полагает, что к общему имуществу вышеназванного многоквартирного жилого дома правомерно относится только встроенная часть принадлежащего ответчику помещения площадью 392,2 кв.м., поэтому только в отношении указанной части помещения у ответчика имеется обязанность по перечислению платы на содержание и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома. Данная обязанность ответчиком исполнена в полном объеме.

По мнению суда пристроенная часть принадлежащего ответчику помещения площадью 1 209,9 кв.м. не может быть признана единым объектом с многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, ул. Татищева, 90, в связи со следующим.

Согласно п. 2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 64 от 23.07.2009г. «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» к общему имуществу здания относятся, в частности, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Как следует из Свидетельства о государственной регистрации права собственности от 27.02.2007г. 66 АВ 503195 ответчику принадлежит на праве собственности ЗДАНИЕ со встроенными помещениями в ПРИМЫКАЮЩЕМ к нему ЖИЛОМ ЗДАНИИ (литер Б/А) общей площадью 1602,1 кв.м., из которых общая площадь ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, находящихся в примыкающем жилом здании - многоквартирном жилом доме № 90 по ул. Татищева, составляет 392,2 кв.м.

До этого заказчику-застройщику данного ЗДАНИЯ ЗАО АСЦ «Правобережный» Администрацией г. Екатеринбурга было выдано разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию № 912 от 28.11.2006г., а именно - 3-х этажного с подвалом административного здания, встроено-пристроенного к жилому дому, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Татищева. 90 лит. А. лит. Б.

Также по данным технического обследования ЕМУП БТИ от 28.02.2008г., инвентарное дело № 35874 объект права собственности ответчика имеет следующие технические характеристики объекта недвижимости - отдельно стоящее здание со встроенными помещениями в ПРИМЫКАЮЩЕМ жилом здании (литер Б/А), часть объекта площадью 392,2 кв.м. расположена в лит. А



(жилой дом), а другая часть объекта площадью 1209,9 кв.м. расположена в лит. Б и представляет собой отдельно-стоящее здание, т.е. не входит в состав и в структуру многоквартирного жилого дома.

Из совокупного анализа указанных документов следует, что принадлежащее нам на праве собственности ЗДАНИЕ имеет свой отдельный и обособленный адрес, отличный от адреса, примыкающего к нему многоквартирного жилого дома, а именно: г. Екатеринбург, ул. Татищева, 90, лит. А, лит. Б.

В п. 34 Положения о порядке присвоения и регистрации адресов жилых и нежилых зданий в муниципальном образовании «город Екатеринбург», утв. постановлением Главы Екатеринбурга от 29 марта 2007г. № 1276, установлено, что пристроенные к зданию объекты, которые имеют функциональное назначение, отличное от основного здания, и имеющие собственный фундамент, кровлю и 4 стены (капитальные ограждающие), могут быть пронумерованы как обособленные объекты, при условии возможности раздела земельного участка. Части здания адрес не присваивается.

При этом в подп. 9, 11 п. 13 данного Положения установлено, что здание, строение - это отдельно стоящий объект недвижимости, состоящий из одной или нескольких частей как одно целое, а также служебные строения, а имущественный комплекс объектов недвижимости - комплекс зданий, сооружений и строений с единым земельным участком, на котором они расположены.

В соответствии с подп. 10, 13 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек, а строительство - создание зданий, строений, сооружений.

В соответствии с п. 1.1 Приложения Б «Термины и определения» к СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные, принятые и введенные в действие с 01 октября 2003 года постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 23.06.2003г. № 109, жилое здание многоквартирное - жилое здание, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения и инженерные коммуникации, а в п. 3.14 данного приложения указано, что помещения общественного назначения - это помещения, предназначенные для осуществления в них деятельности по обслуживанию жильцов дома, жителей прилегающего жилого района и другие, разрешенные к размещению в жилых зданиях органами Роспотребнадзора.

В п. 4.10 СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» указано, что в цокольном, первом и втором этажах жилого здания (в крупных и крупнейших городах - в третьем этаже) допускается размещение встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением размещения в них объектов, оказывающих вредное воздействие на человека.

В п. 3.42 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, утв. Приказом Министерства РФ по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 04.08.1998г. № 37, установлено, что признаками единства здания служат:

- фундамент и общая стена с сообщением между частями, независимо от назначения последних и их материала;

- при отсутствии сообщения между частями одного здания признаком единства может служить общее назначение здания; однородность материала стен, общие лестничные клетки, единое архитектурное решение.

Принадлежащее ответчику здание не обладает ни одним из указанных признаков единства с примыкающим к нему многоквартирным домом, так как имеет собственный фундамент, собственную крышу со светоаэрационным фонарем, свои 4 капитальные ограждающие стены, свои обособленные лестничные клетки и лифт, которым пользуются исключительно сотрудники офисов, находящихся в помещениях здания, а также имеет свои отдельные точки подключения сетей теплоснабжения, канализации, водопровода, электроснабжения и разводка сетей внутри здания не входит в систему внутридомовых сетей жилого дома и не имеет с ним общих внеквартирных помещений и инженерных сетей. Ответчик самостоятельно заключает прямые договоры с обслуживающими организациями коммунального комплекса, поставщиками соответствующего ресурса и оплачивает их. Счета на оплату выставляются напрямую ответчику, а не истцу.

Над кровлей вышеназванного здания отсутствуют какие-либо помещения примыкающего к нему многоквартирного жилого дома.

Ответчик, и ЗАО АСЦ «Правобережный», как арендатор помещений в здании, ни коим образом не пользуются местами общего пользования многоквартирного дома, так как данное здание (лит. Б) имеет собственные несущие ограждающие стены, крышу, подвал, отдельный обособленный вход и во встроенные в жилое здание (Лит. А) нежилые помещения также имеется отдельный вход, обособленный от входов в жилые помещения.

Довод истца о том, что спорная часть принадлежащего ответчику нежилого помещения является единым целым с вышеназванным жилым домом в силу того, что согласно схемам снабжения энергоресурсами по части помещений жилого дома проходят коммуникации, через которые происходит снабжение ресурсами нежилых помещений 2-х юридических лиц, в том числе и ответчика, судом отклоняется, поскольку указанный факт, признанный сторонами в судебном заседании 22.11.2011г., в силу вышеизложенного не является признаком, подтверждающим факт вхождения данного нежилого помещения в состав многоквартирного жилого дома.

Таким образом, оснований для взыскания с ответчика платы за содержание и капитальный ремонт в размере 131 001 рубль 54 копейки, целевого взноса на образование резервного фонда в размере 3 204 рубля 02 копейки, а также пени в сумме 5 186 рублей 25 копеек не имеется и в удовлетворении исковых требований следует отказать.

В порядке распределения судебных расходов (ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации) в связи с отказом в удовлетворении иска уплаченная истцом при подаче иска государственная пошлина в размере 45 241 рубль 15 копеек относится на истца, а государственная пошлина в сумме 1 878 рублей 85 копеек взыскивается с ответчика в пользу истца, поскольку долг в размере 64 638 рублей 45 копеек оплачен ответчиком после принятия искового заявления к производству.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 110, 167-170, 171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

### **РЕШИЛ:**

1. В удовлетворении исковых требований отказать.
2. Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью "МВ-Куб" (ИНН 6658221360, ОГРН 1056602912960) в пользу Товарищества собственников жилья "Уютный дом" (ИНН 6658366686, ОГРН 1106658013615) 1 878 (одна тысяча восемьсот семьдесят восемь) рублей 85 копеек в возмещение расходов по уплате государственной пошлины, понесенных при подаче иска.

3. Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме).

Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший решение. Апелляционная жалоба также может быть подана посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте арбитражного суда в сети «Интернет» <http://ekaterinburg.arbitr.ru>.

В случае обжалования решения в порядке апелляционного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить на интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://17aas.arbitr.ru>.

**Судья**

**О.А.Пономарева**