



СЕМНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 17АП-15/2012-ГК

г. Пермь

01 марта 2012 года

Дело № А60-23137/2011

Резолютивная часть постановления объявлена 28 февраля 2012 года.
Постановление в полном объеме изготовлено 01 марта 2012 года.

Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Назаровой В. Ю.,
судей Масальской Н. Г., Лихачевой А. Н.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Аветисян Е. А.,

при участии:

от истца, товарищества собственников жилья "Уютный дом", - Угаров О. Н.,
паспорт, протокол собрания № 1 правления ТС от 23.08.2010; Малиновская Е.
Е., паспорт, доверенность от 17.07.2011;
от ответчика, общества с ограниченной ответственностью "МВ-куб",
представители не явились, о месте и времени рассмотрения дела извещены
надлежащим образом в порядке статей 121, 123 Арбитражного процессуального
кодекса Российской Федерации, в том числе публично, путем размещения
информации о времени и месте судебного заседания на сайте Семнадцатого
арбитражного апелляционного суда;

рассмотрел в судебном заседании апелляционную жалобу истца – товарищества
собственников жилья "Уютный дом"
на решение Арбитражного суда Свердловской области
от 25 ноября 2011 года
по делу № А60-23137/2011
принятое судьей О.А. Пономаревой
по иску товарищества собственников жилья "Уютный дом"
(ОГРН 1106658013615, ИНН 6658366686)
к обществу с ограниченной ответственностью "МВ-куб"
(ОГРН 1056602912960, ИНН 6658221360)

о взыскании задолженности на содержание общего имущества дома, управление и обеспечение эксплуатации общего имущества, пени,

установил:

товарищество собственников жилья "Уютный дом" (далее – ТСЖ Уютный дом», истец) обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью "МВ-куб" (далее – ООО «МВ-куб», ответчик) о взыскании 141 391 руб. 81 коп, в том числе, 133 001 руб. 54 коп. – плата на содержание общего имущества дома, управление и обеспечение эксплуатации общего имущества за период с 01.12.2010 по 31.05.2011 по принадлежащему на праве собственности встроено-пристроенному помещению к многоквартирному дому по ул.Татищева, 90, 5 186 руб. 25 коп. – пени, 3 204 руб. 02 коп. – целевой взнос на образование резервного фонда, а также 7 120 руб. 60 коп. в возмещение расходов по оплате государственной пошлины, понесенных при подаче иска (л.д. 10-12).

В судебном заседании 11.10.2011 судом в порядке ст. 49 АПК РФ удовлетворено ходатайство истца об уточнении размера исковых требований, истец просил взыскать с ответчика 133 001 руб. 54 коп. платы на содержание общего имущества дома, управление и обеспечение эксплуатации общего имущества за период с 01.12.2010 по 31.05.2010 по принадлежащему на праве собственности встроено-пристроенному помещению к многоквартирному дому по ул. Татищева, 90, 5 186 руб. 25 коп. пени, 3 204 руб. 02 коп. целевого взноса на образование резервного фонда (л.д. 113-114).

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 25 ноября 2011 года (резюлютивная часть от 22.11.2011, судья О. А. Пономарева) в удовлетворении исковых требований отказано (л.д. 189-196).

Истец (ТСЖ «Уютный дом») с решением суда не согласен по мотивам, изложенным в апелляционной жалобе. Находя решение суда незаконным и необоснованным, просит его отменить и удовлетворить заявленные требования в полном объеме. Истец оспаривает вывод суда о том, что ответчик является совладельцем общего имущества в многоквартирном доме только в той части, что является встроеной в проекции жилого дома, а пристроенная часть – отдельное, самостоятельное здание. Считает, что материалами дела подтверждается обратное. По его мнению, утверждение суда о том, что факт наличия общих коммуникаций, проходящих по жилой части дома и питающих несколько помещений – не является признаком, подтверждающим факт вхождения данного нежилого помещения в состав многоквартирного жилого дома, противоречит п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. Полагает, что наличие общего оборудования, обслуживающего все помещения ответчика и иных собственников, свидетельствует о наличии общего имущества без каких-либо изъятий. Автор жалобы считает, что нежилые помещения, принадлежащие ответчику, являются встроено-пристроенными, что следует из технического паспорта на здание, а также из Инструкции о

проведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной приказом Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37. По мнению автора жалобы, материалами дела и технической документацией подтверждено наличие общей стены между частями здания, обслуживаемого истцом и принадлежащего ответчику, а также сообщение между ними, однородность материала стен и единое архитектурное решение (один проект на оба здания), в связи с чем вывод суда об отсутствии признаков единства здания является неверным. На основании изложенного, ссылаясь на положения ст. 249 ГК РФ, подп. 3 ч.1 ст. 137, ст. 39, ч. 3,7, 8 ст. 156, ст. 154, 158 ЖК РФ, истец считает, что собственник нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, вне зависимости от того, является ли это помещение пристроенным или встроенным, главное – оно признается составной частью жилого здания, в силу прямого указания закона обязан нести расходы по содержанию общего имущества, независимо от наличия расходов на содержание собственного помещения и расходов на коммунальные услуги. Кроме того, апеллирует указывает на то, что текст решения суда (которое, по его мнению, не мотивировано) и текст отзыва на иск ответчика идентичны не только по содержанию, но и по способу написания и выделения текста, что говорит о несоблюдении судом принципа состязательности и равноправия сторон.

Представители истца в судебном заседании 28.02.2012 поддержали доводы жалобы, просили решение суда отменить, апелляционную жалобу – удовлетворить. Заявили ходатайство о приобщении к материалам дела постановления администрации г. Екатеринбурга № 259 от 27.01.2012, фотографии здания, плана 2-го этажа здания по ул. Татищева, 30 л. А г. Екатеринбурга, схемы расположения земельного участка на кадастровом плане.

Ходатайство рассмотрено апелляционным судом в порядке ст. 159 АПК РФ и отклонено на основании следующего.

В силу части 2 статьи 268 АПК РФ дополнительные доказательства принимаются арбитражным судом апелляционной инстанции, если лицо, участвующее в деле, обосновало невозможность их представления в суд первой инстанции по причинам, не зависящим от него, и суд признает эти причины уважительными.

В соответствии с пунктом 26 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.05.2009 № 36 "О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в арбитражном суде апелляционной инстанции" поскольку суд апелляционной инстанции на основании статьи 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации повторно рассматривает дело по имеющимся в материалах дела и дополнительно представленным доказательствам, то при решении вопроса о возможности принятия новых доказательств, в том числе приложенных к апелляционной жалобе или отзыву на апелляционную жалобу, он определяет, была ли у лица, представившего доказательства, возможность их представления в суд первой инстанции или заявитель не представил их по не зависящим от него уважительным причинам.

К числу уважительных причин, в частности, относятся: необоснованное отклонение судом первой инстанции ходатайств лиц, участвующих в деле, об истребовании дополнительных доказательств, о назначении экспертизы; принятие судом решения об отказе в удовлетворении иска (заявления) ввиду отсутствия права на иск, пропуска срока исковой давности или срока, установленного частью 4 статьи 198 АПК РФ, без рассмотрения по существу заявленных требований; наличие в материалах дела протокола судебного заседания, оспариваемого лицом, участвующим в деле, в части отсутствия в нем сведений о ходатайствах или иных заявлениях, касающихся оценки доказательств. Признание доказательства относимым и допустимым само по себе не является основанием для его принятия судом апелляционной инстанции.

Уважительных причин непредставления документов в суд первой инстанции истцом суду апелляционной инстанции не приведено. Кроме того, данные документы составлены после вынесения обжалуемого судебного акта (датированы 27.01.2012), доказательств отсутствия возможности получить истцом данные документы ранее даты вынесения решения судом (с учетом того, что документы представляются истцом, и истец являлся инициатором судебного процесса) не представлено. Кроме того, из материалов дела следует, что истцом в суде первой инстанции ходатайств об объявлении перерыва в судебном заседании, об отложении судебного заседания, для предоставления ему возможности получить указанные выше документы, не заявлено.

Ответчик представителя в судебное заседание не направил.

Апелляционным судом жалоба рассмотрена в соответствии со статьями 123, 156 АПК РФ в отсутствие ответчика, извещенного о времени и месте судебного заседания надлежащим образом.

Законность и обоснованность обжалуемого судебного акта проверены арбитражным судом апелляционной инстанции в порядке, предусмотренном статьями 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Как следует из материалов дела, товарищество собственников жилья «Уютный дом» (истец) создано решением общего собрания собственников жилого дома, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Татищева 90 (л.д. 36-38). Таким образом, собственниками помещений в указанном доме выбрана форма управления в виде товарищества собственников жилья.

Ответчик является собственником здания со встроенными помещениями в примыкающем жилом здании (литер А/Б), общей площадью 1602,1 кв.м., расположенном по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Татищева, 90, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 27.02.2007 (л.д. 46).

Как указывает истец в исковом заявлении, встроено - пристроенная часть, собственником которой является ответчик, и многоквартирный дом являются единым объектом, следовательно, 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 таких услуг.

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, а начисления ответчику начали производиться со следующего месяца после предоставления информации о праве собственности ответчика, о наличии договоров на коммунальные услуги, то есть с 01.12.2010.

Согласно протоколу № 1 общего собрания членов ТСЖ «Уютный дом» от 30.05.2011 (л.д. 42-43) 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.

Поскольку начисленные ответчику платежи, в том числе, взносы на образование резервного фонда за май 2011 года в сумме 3204 руб. 02 коп., а также плата на содержание общего имущества дома, управление и обеспечение эксплуатации общего имущества за период с 01.12.2010 по 31.05.2011 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.), в сумме 197 639 руб. 99 коп., ответчиком не оплачены, истец обратился в суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции пришел к выводу, что пристроенная часть принадлежащего ответчику помещения площадью 1 209,9кв.м. не может быть признана единым объектом с многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, ул. Татищева, 90; ответчик, и ЗАО АСЦ «Правобережный», как арендатор помещений в здании, 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, в связи с чем оснований для взыскания с ответчика платы за содержание и капитальный ремонт, целевого взноса на образование резервного фонда, а также пени не имеется.

Исследовав материалы дела, изучив доводы апелляционной жалобы, заслушав пояснения представителей истца, оценив представленные доказательства в соответствии с положениями статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд апелляционной

инстанции не находит оснований к удовлетворению апелляционной жалобы.

В соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей в спорный период) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

В силу статьи 249 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 положениям статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Данные расходы состоят, в том числе, из расходов на текущий ремонт общего имущества жилого дома, общих коммуникаций, технических устройств.

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. При этом, 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 (пункты 1, 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме.

В силу части 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; плату за коммунальные услуги.

Отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, регулируются Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491).

Согласно подпункту «д» пункта 11 Правил № 491 содержание общего имущества включает в себя (в том числе) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка,

входящего в состав общего имущества; содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества; а также сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктами 28, 30 Правил № 491 размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

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.

В силу пунктов 1-4 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в совокупности. Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности. Каждое доказательство оценивается арбитражным судом наряду с другими доказательствами.

Проанализировав представленные в материалы дела доказательства, а именно, свидетельство о государственной регистрации права собственности от 27.02.2007 66 АВ 503195 (л.д. 46), разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию № 912 от 28.11.2006 (л.д. 80), справку о техническом обследовании ЕМУП БТИ от 28.02.2008, инвентарное дело № 35874 (л.д. 72), суд первой инстанции пришел к правильному выводу, что принадлежащее ответчику 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», утвержденного постановлением Главы Екатеринбурга от 29 марта 2007 года № 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 Российской Федерации 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 23.06.2003 № 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 встроено-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, утвержденной Приказом Министерства РФ по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 04.08.1998 № 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.

На основании вышеизложенного суд пришел к верному и обоснованному выводу, что 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.

Кроме того, судом установлено, что 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, 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.

При таких обстоятельствах, у суда первой инстанции отсутствовали основания для удовлетворения заявленных требований.

Вопреки доводам жалобы, суд первой инстанции с учетом характера требований истца и возражений ответчика против заявленного иска, исследовав и проанализировав все представленные доказательства, верно определил обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела (ч. 2 ст. 65 АПК РФ) и надлежаще оценил их (ст. 71 АПК РФ).

Доводы жалобы по существу направлены на переоценку выводов суда первой инстанции, что недопустимо в силу положений ст. 268 АПК РФ.

Ссылка истца на то обстоятельство, что тексты решения и отзыва ответчика на иск идентичны, не принимается судом апелляционной инстанции, поскольку суд вправе принять доводы той или иной стороны по делу, и данное обстоятельство не является основанием для отмены судебного акта.

С учетом изложенного, оснований для удовлетворения апелляционной жалобы не имеется, решение Арбитражного суда Свердловской области от 25.11.2011 является законным и обоснованным, принято в соответствии с нормами материального и процессуального права, отмене или изменению не подлежит (статья 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской

Федерации).

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы по уплате государственной пошлины за подачу апелляционной жалобы относятся на заявителя.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 176, 258, 268, 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Семнадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Свердловской области от 25 ноября 2011 года по делу № А60-23137/2011 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Федеральный арбитражный суд Уральского округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, через Арбитражный суд Свердловской области.

Председательствующий

В. Ю. Назарова

Судьи

Н. Г. Масальская

А. Н. Лихачева