

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД УРАЛЬСКОГО ОКРУГА**

Ленина проспект, д. 32/27, Екатеринбург, 620075
<http://fasuo.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф09-4030/12

Екатеринбург

07 июня 2012 г.

Дело № А60-23137/2011

Резолютивная часть постановления объявлена 04 июня 2012 г.

Постановление изготовлено в полном объеме 07 июня 2012 г.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа в составе:
председательствующего Вербенко Т.Л.,
судей Васильченко Н.С., Черкасской Г.Н.

рассмотрел в судебном заседании кассационную жалобу товарищества собственников жилья «Уютный дом» (ОГРН 1106658013615, ИНН 6658366686; далее – товарищество «Уютный дом») на решение Арбитражного суда Свердловской области от 25.11.2011 по делу № А60-23137/2011 и постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.03.2012 по тому же делу.

В судебном заседании приняли участие представители:
товарищества «Уютный дом» - Малиновская Е.Е. (доверенность от 09.09.2011);

общества с ограниченной ответственностью «МВ-куб» (ОГРН 1056602912960, ИНН 6658221360; далее – общество «МВ-куб») – Копылова Ю.С. (доверенность от 12.09.2011).

Товарищество «Уютный дом» обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с иском к обществу «МВ-куб» о взыскании платы 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, расположенному по адресу: г. Екатеринбург, ул. Татищева, 90, в сумме 133 001 руб. 54 коп., пени в сумме 5186 руб. 25 коп., целевой взнос на образование резервного фонда в сумме 3204 руб. 02 коп. (с учетом уточнения заявленных требований в соответствии со ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Решением суда от 25.11.2011 (судья Пономарева О.А.) в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.03.2012 (судьи Назарова В.Ю., Масальская Н.Г., Лихачева А.Н.) решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе товарищество «Уютный дом» просит судебные акты отменить, исковые требования удовлетворить, ссылаясь на несоответствие выводов судов материалам дела. Истец указывает на то, что встроено-пристроенное здание, собственником которого является ответчик, и многоквартирный дом являются единым объектом, следовательно, у ответчика в отношении истца имеется денежное обязательство по оплате за содержание и управление общим имуществом, а также капитальный ремонт в многоквартирном доме.

По мнению заявителя, общество «МВ-куб», являясь собственником нежилого помещения, расположенного в спорном многоквартирном доме, 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.

Товарищество «Уютный дом» считает, что судом апелляционной инстанции необоснованно отказано в удовлетворении ходатайства о приобщении к материалам дела постановления администрации г. Екатеринбурга от 27.01.2012 № 259 по причине непредставления данного документа в суд первой инстанции, поскольку указанное постановление администрации было вынесено 27.01.2012 после окончания рассмотрения дела судом первой инстанции.

В отзыве на кассационную жалобу общество «МВ-куб» просит судебные акты оставить без изменения, ссылаясь на их законность и обоснованность.

Проверив законность обжалуемых судебных актов, суд кассационной инстанции не находит оснований для их отмены.

Как следует из материалов дела, товарищество «Уютный дом» создано решением общего собрания собственников жилого дома, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Татищева, д. 90. 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: г. Екатеринбург, ул. Татищева, д. 90, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 27.02.2007.

Товарищество «Уютный дом» приступило к осуществлению уставной деятельности после регистрации в качестве юридического лица, заключения основных договоров с поставщиками, набора персонала с 01.11.2010. С 01.12.2010 истец начал производить начисления ответчику. Плата на содержание общего имущества дома, управление и обеспечение эксплуатации общего имущества за период с 01.12.2010 по 31.05.2011, рассчитанная для ответчика, составила 197 639 руб. 99 коп.

Согласно протоколу общего собрания членов товарищества «Уютный дом» от 30.05.2011 № 1 принято решение о создании резервного фонда на покрытие непредвиденных расходов и установлении ежемесячных целевых взносов на образование такого фонда в размере 2 руб. за 1 кв. м площади помещений с собственников помещений многоквартирного дома в течение 8 месяцев.

Ссылаясь на то, что начисленные ответчику платежи, в том числе плата за содержание общего имущества дома, управление и обеспечение эксплуатации общего имущества за период с 01.12.2010 по 31.05.2011 в сумме 197 639 руб. 99 коп., взносы на образование резервного фонда за май 2011 г. в сумме 3204 руб. 02 коп., обществом «МВ-куб» не оплачены, товарищество «Уютный дом» обратилось в арбитражный суд с рассматриваемым иском.

Суды обеих инстанций, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, пришли к выводам о том, что оснований для взыскания с ответчика платы за содержание и капитальный ремонт мест общего пользования многоквартирного дома, целевого взноса в резервный фонд, а также пеней не имеется.

Выводы судов соответствуют установленным по делу обстоятельствам и действующему законодательству.

В соответствии с ч. 1 ст. 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 ст. 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 ст. 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 (п. 1, 4 ст. 158 Жилищного кодекса Российской Федерации).

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

В силу ч. 2 ст. 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 подп. «д» п. 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 п. 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.

Оценив представленные в материалы дела свидетельство о государственной регистрации права собственности от 27.02.2007 66 АВ 503195, разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию от 28.11.2006 № 912, справку о техническом обследовании ЕМУП БТИ от 28.02.2008, инвентарное дело № 35874 по правилам ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суды пришли к обоснованному выводу о том, что принадлежащее ответчику на праве собственности здание имеет свой обособленный адрес - г. Екатеринбург, ул.

Татищева, д. 90, лит. А, лит. Б, отличный от адреса примыкающего к нему многоквартирного жилого дома - г. Екатеринбург, ул. Татищева, д. 90.

В п. 34 Положения о порядке присвоения и регистрации адресов жилых и нежилых зданий в муниципальном образовании «город Екатеринбург», утвержденного постановлением Главы Екатеринбурга от 29.03.2007 № 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 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.

В соответствии с п. 1.1 Приложения Б «Термины и определения» к СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», принятым и введенным в действие с 01.10.2003 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 встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением размещения в них объектов, оказывающих вредное воздействие на человека.

Судами установлено, что принадлежащее обществу «МВ-куб» здание не обладает признаками 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.

Более того, общество «МВ-куб» самостоятельно заключает прямые договоры с обслуживающими организациями коммунального комплекса, поставщиками соответствующего ресурса и оплачивает их. Счета на оплату выставляются напрямую ответчику, а не истцу.

Ответчик не пользуется местами общего пользования многоквартирного дома, так как здание литеры Б и литеры А имеет собственные несущие ограждающие стены, крышу, подвал, отдельный обособленный вход.

На основании изложенного суды правомерно отказали в удовлетворении исковых требований.

Ссылка заявителя на то, что судом апелляционной инстанции неправомерно не принято в качестве доказательства постановление администрации г. Екатеринбурга от 27.01.2012 № 259, представленное им при рассмотрении апелляционной жалобы, является необоснованной, поскольку суд апелляционной инстанции, рассмотрев ходатайство ответчика о приобщении дополнительных доказательств и установив отсутствие уважительных причин невозможности их представления суду первой инстанции, правомерно отказал в приобщении данных документов к материалам дела (ч. 1, 2 ст. 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, п. 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»).

При этом не принимается довод истца о том, что указанный документ составлен после вынесения судом первой инстанции решения, так как доказательств отсутствия у истца возможности получить данные документы до вынесения решения судом не представлено, ходатайства об объявлении перерыва в судебном заседании, об отложении судебного заседания для получения данных документов, не заявлялось.

Иные доводы, изложенные в кассационной жалобе, сводятся к переоценке доказательств, которые были предметом исследования судов, в связи с чем отклоняются судом кассационной инстанции (ст. 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Решение суда первой и апелляционной инстанций приняты на основе всестороннего и полного исследования имеющихся в материалах дела доказательств и установления всех обстоятельств, имеющих существенное значение для рассмотрения дела.

Нарушений норм материального либо процессуального права, являющихся в соответствии со ст. 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации безусловными основаниями для отмены судебного акта, судом кассационной инстанции не установлено.

С учетом изложенного решение и постановление подлежат оставлению без изменения, кассационная жалоба - без удовлетворения.

Руководствуясь ст. 286, 287, 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПО С Т А Н О В И Л :

решение Арбитражного суда Свердловской области от 25.11.2011 по делу № А60-23137/2011 и постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.03.2012 по тому же делу оставить без изменения, кассационную жалобу товарищества собственников жилья «Уютный дом» – без удовлетворения.

Председательствующий

Т.Л. Вербенко

Судьи

Н.С. Васильченко

Г.Н. Черкасская