



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Ростов-на-Дону
«16» июля 2012 года

Дело №А53-628/2012

Резолютивная часть решения объявлена «05» июля 2012 года
Полный текст решения изготовлен «16» июля 2012 года

Арбитражный суд Ростовской области в составе судьи Авдеева В.Н.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Кокодий А.Н.
рассмотрев в судебном заседании дело по иску товарищества собственников жилья

«Причал» (ОГРН 1026103289410 ИНН 6164082846)

к ответчикам:

предпринимателю Шадури Владиславу Ратмировичу (ОГРНИП 306616129900038 ИНН 616106415802),

Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области (ОГРН 1046164044156 ИНН 6164229538)

о взыскании 155 231 руб.

при участии:

от истца – председатель ТСЖ «Причал» Анисимов В.П.

от ответчиков – представители не явились

установил: ТСЖ «Причал » обратилось в суд с иском к предпринимателю Шадури В.Р. о взыскании 130265 руб. – суммы расходов на техобслуживание и содержание его доли в общем имуществе многоквартирного дома за период январь-декабрь 2011 года, проценты за пользование чужими денежными средствами 10 450 руб., 10 000 – расходы, связанные с защитой интересов ТСЖ в суде, взыскании с Управления Росрегистрации 1 рубля.

Представитель истца в судебном заседании исковые требования поддержал в полном объеме и пояснил, что ответчику на праве собственности принадлежит нежилое помещение, встроенное в жилой дом по пер.Островского 18/20 в г. Ростове н/Д общей площадью 723, 7 кв.м., в связи с чем ответчик обязан нести бремя содержания общего имущества в многоквартирном доме пропорционально доле в праве общей долевой собственности.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился. Ответчик о времени и месте судебного разбирательства по делу извещен надлежащим образом, что подтверждается имеющимся в материалах дела почтовым уведомлением.

Согласно ранее представленному отзыву ответчик возражает против удовлетворения исковых требований, поскольку самостоятельно несет расходы по содержанию внутридомовых коммуникаций, систем водоснабжения и канализации, теплоснабжения, энергоснабжения, уборке придомовой территории.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения представителя истца, арбитражный суд пришел к следующим выводам.

Предпринимателю Шадури В.Р. принадлежит на праве собственности нежилое помещение, встроенное в жилой дом по пер. Островского 18/20 в г. Ростове н/Д. Право собственности на нежилое помещение комнаты на первом этаже литер «А1А1» №№2,2а,3,4,6,6а,6б,6в,6г,6д,9,9а,9б,10б,11,12,13,14, литер «АА1» №№ 15(4),16(3),17(2),18(5),19(6),20(7),21,22,23,24(8),25(9)26,27(10), 28(11),31(2) зарегистрировано в установленном порядке, подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 61 АБ 069773.

Помещение передано в аренду Управлению Федеральной регистрационной службы по Ростовской области на основании государственного контракта

В силу пункта 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

На основании статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации выбор способа управления многоквартирным домом относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

10.12.1999 общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме № 18/20 в г. Ростове н/Д принято решение о создании товарищества собственников жилья «Причал».

В соответствии со статьей 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В силу пункта 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механические, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в издержках по его содержанию и сохранению (статья 249 ГК РФ).

Аналогичные положения содержатся в статье 158 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, определен состав общего имущества многоквартирного дома, включающий объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.

В соответствии с пунктом 28 указанных Правил собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения: а) платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме – в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений; б) обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья.

В соответствии с пунктом 5 Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 03.04.1998 № 10-П отказ части домовладельцев от вступления в члены ТСЖ не освобождает их от участия в несении необходимых расходов, связанных с содержанием и эксплуатацией многоквартирного дома.

В соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации лифты, лифтовые и иные шахты, механическое, электрическое и иное оборудование, находящееся в данном доме, входят в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Из содержания пункта 2 части 1 статьи 154 названного Кодекса следует, что плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации. В соответствии с пунктом 28 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения: а) платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений; б) обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья.

Собственники помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с частью 6 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Часть 6 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливает, что не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

В соответствии с пунктом 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно - климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 настоящих Правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) освещение помещений общего пользования;

в) обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) 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;

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными пред назначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого

многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в под пунктах "а" - "д" пункта 2 настоящих - Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

Пунктом 33 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме предусмотрено, что размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, определяются органами управления товарищества собственников жилья на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

Из названных правовых норм следует, что собственники нежилых помещений, как являющиеся так и не являющиеся членами товарищества собственников жилья, обязаны оплачивать расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме; установление размера таких платежей относится к компетенции органов управления товарищества собственников жилья; отказ части собственников помещений от вступления в члены товарищества собственников жилья либо от заключения договора с товариществом собственников жилья (в соответствии с частью 6 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации) не освобождает их от участия в несении расходов на содержание и ремонт общего имущества.

Таким образом, бремя расходов по содержанию общего имущества возлагается на всех собственников как жилых, так и нежилых помещений, независимо от того, являются ли они членами товарищества.

Отсутствие договора в виде документа, подписанного обеими сторонами, не освобождает собственников помещений в многоквартирном доме от участия в несении расходов по содержанию и ремонту общего имущества.

С учетом изложенного, независимо от наличия соответствующих договорных отношений с ТСЖ, на собственнике либо на ином титульном владельце помещения лежит обязанность по осуществлению расходов по содержанию и ремонту общего имущества пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество. Причем, в издержках по содержанию общего имущества обязаны участвовать как собственники квартир, так и законные владельцы нежилых помещений вне зависимости от фактического использования общего имущества.

Несение ответчиком самостоятельных расходов по содержанию своего имущества не освобождает его как сособственника от обязанности нести расходы по содержанию общего имущества согласно требованиям статьи 249 ГК РФ.

Данные выводы основаны на толковании правовых норм постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.11.2010 № 4910/10, которое является общеобязательным и подлежит применению арбитражными судами при рассмотрении аналогичных дел.

На основании изложенного суд приходит к выводу об обоснованности требований истца о возмещении ответчиком расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном жилом доме.

Из анализа вышеуказанного постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.11.2010 № 4910/10 также следует, что расчет платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме представляет собой

простую арифметическую операцию умножения суммы тарифа на площадь помещения и соответствующего числа месяцев. Так как в силу характера правоотношений по содержанию общего имущества размер расходов ТСЖ и размер платы одного из собственников помещений не совпадают, ТСЖ не должно доказывать размер фактических расходов, возникших у него в связи с содержанием общего имущества, выделяя их по отношению к одному из собственников помещений.

Размер исковых требований определен истцом исходя из площади помещений, принадлежащих на праве собственности ответчику Шадури Р.В. и утвержденного на общем собрании собственников тарифа на техническое обслуживание в спорный период.

Судом установлено, что общим собранием собственников жилых помещений установлен размер оплаты на техническое обслуживание помещений.

Довод предпринимателя о том, что истцом не представлены документы, подтверждающие фактически понесенные расходы по содержанию общего имущества жилого дома не принят судом, поскольку в соответствии с положениями раздела VIII Жилищного кодекса и пунктов 16, 30 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, собственникам помещения в многоквартирном доме предоставлено право выбора способа управления домом путем заключения договора с управляющей организацией, а также утверждение перечня работ и услуг, условиях оказания и размера их финансирования за счет собственных средств. Согласно пункту 31 Правил размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали способ управления многоквартирным домом, определяется решением общего собрания собственников помещений в таком доме и принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации.

Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Таким образом, собственник нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, в силу прямого указания закона обязан нести расходы по содержанию общего имущества, независимо от наличия у него расходов на содержание собственного помещения, находящегося в индивидуальной собственности и расходов на коммунальные услуги. В связи с чем 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 помещений от бремени расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома, включая земельный участок, на котором расположен дом.

По тем же основаниям не правомерна ссылка ответчика на заключение договора на обслуживание помещений с ООО "Титан-Сервис".

Поскольку договор сторонами не заключен, возникшие отношения подпадают под действие норм Гражданского кодекса Российской Федерации о неосновательном обогащении (глава 60).

С учетом изложенного требования истца о взыскании с индивидуально предпринимателя Шадури В.Р. расходов за техобслуживание и содержание МКД с января по декабрь 2011 в сумме 130265 руб. заявлены обосновано, подлежат удовлетворению.

Не оплачивая названные расходы товарищества собственников жилья, предприниматель неосновательно обогащается за счет истца. В силу статьи 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации на сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими денежными средствами (статья 395 ГК РФ) с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств.

Таким образом, период пользования чужими денежными средствами должен исчисляться с даты направления иска в суд, а требования о взыскании процентов по ст. 395 ГК РФ подлежат удовлетворению частично в размере 5 036 руб.91 коп.

Председатель ТСЖ выполняет функции по защите общих интересов собственников членов ТСЖ и собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, оплата его уставной деятельности как участника судебной процедуры по защите названных интересов не может возлагаться на сторону спора. В указанной части иска надлежит отказать.

Поскольку обязанность оплачивать указанные расходы в соответствии законом лежит на собственнике имущества, требования к Росреестру как арендатору недвижимого имущества удовлетворению не подлежат.

Расходы по уплате госпошлины на основании статьи 110 АПК РФ распределяются между сторонами пропорционально удовлетворенным иском требованиям.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 169-176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Взыскать с предпринимателя Шадури Владислава Ратмировича (ОГРНИП 306616129900038 ИНН 616106415802) в пользу ТСЖ «Причал» (ОГРН 1026103289410 ИНН 6164082846) 139 816 руб.91 коп. из которых 130 265 руб.- задолженность, 5 036 руб. 91 коп.- проценты по ст. 395 ГК РФ, 4 515 руб. – госпошлина.

В остальной части иска отказать.

Взыскать с предпринимателя Шадури Владислава Ратмировича (ОГРНИП 306616129900038 ИНН 616106415802) в доход федерального бюджета Российской Федерации 392 руб. 95 коп. – госпошлину.

Решение может быть обжаловано в месячный срок в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд.

Судья

В.Н.Авдеев