



ПЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
Газетный пер., 47б лит А, г. Ростов-на-Дону, 344002, тел.: (863) 218-60-26, факс:
(863) 218-60-27

E-mail: info@15aas.arbitr.ru, Сайт: <http://15aas.arbitr.ru/>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
арбитражного суда апелляционной инстанции
по проверке законности и обоснованности решений (определений)
арбитражных судов, не вступивших в законную силу

город Ростов-на-Дону
18 октября 2012 года

дело № А53-628/2012
15АП-10930/2012

Резолютивная часть постановления объявлена 17 октября 2012 года.
Полный текст постановления изготовлен 18 октября 2012 года.

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего Ломидзе О.Г.,
судей Малахиной М.Н., Мисника Н.Н.,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Кондрашёвой Е.В.,
при участии: от истца: Анисимов Валерий Петрович (паспорт, выписка из решения
правления ТСЖ "ПРИЧАЛ" от 20.03.2011); от ответчиков: от Шадури Владислава
Ратмировича: Леонов Игорь Николаевич, удостоверение №4505, доверенность от
26.03.2011 серия 61 АА0362496; от Росреестра по Ростовской области:
представителя не направили, извещен,
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу
индивидуального предпринимателя Шадури Владислава Ратмировича
на решение Арбитражного суда Ростовской области
от 16.07.2012 по делу № А53-628/2012 (судья Авдеев В.Н.)
по иску Товарищества собственников жилья "Причал"
к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
картографии по Ростовской области, индивидуальному предпринимателю Шадури
Владиславу Ратмировичу
о взыскании 155 231 руб.,

установил:

Товарищество собственников жилья "Причал " (далее – истец, ТСЖ)
обратилось в Арбитражный суд Ростовской области с иском к предпринимателю
Шадури В.Р. (далее – ответчик, предприниматель) о взыскании 130 265 рублей
суммы основного долга (расходов на техобслуживание и содержание общего
имущества многоквартирного дома) за период январь - декабрь 2011 года, 10 450
рублей процентов за пользование чужими денежными средствами с 01.01.2011 по
31.12.2011, 10 000 расходов, связанных с защитой интересов ТСЖ в суде,
взыскании с Управления Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Ростовской области 1 рубля – уточненные исковые
требования, л.д.1 том 2.

Исковые требования обоснованы указанием на то, 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.

В отзыве на иск ответчик против удовлетворения иска возражал, пояснил, что самостоятельно несет расходы по содержанию внутридомовых коммуникаций, систем водоснабжения и канализации, теплоснабжения, энергоснабжения, уборке придомовой территории.

Решением арбитражного суда от 16.07.2012 с ответчика взыскана денежная сумма в размере 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 отказано. Судом применена позиция, получившая отражение в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.11.2010 № 4910/10. Суд указал на то, что 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 помещения. В отношении взыскания процентов по ст. 395 ГК РФ суд указал на отсутствие основания для взыскания процентов до даты направления иска в суд.

Не согласившись с принятым судебным актом в части взыскания с него денежных средств, ответчик обжаловал его в порядке, предусмотренном главой 34 Арбитражного процессуального кодекса РФ. В апелляционной жалобе просит решение суда в части удовлетворения исковых требований отменить, принять в этой части новый судебный акт об отказе в иске. Полагает, что судом необоснованно взысканы с ответчика проценты согласно ст.395 ГК РФ, ответчик не знал о неосновательном обогащении за счет истца. Указывает на то, что самостоятельно несет расходы по содержанию внутридомовых коммуникаций, систем водоснабжения и канализации, теплоснабжения, энергоснабжения, уборке придомовой территории. Полагает, истцом не доказан факт оказания истцом ответчику услуг по содержанию общего имущества дома, ответчику навязываются услуги, которыми он не пользуется.

В отзыве на апелляционную жалобу истец просил отказать в удовлетворении апелляционной жалобы ответчика. При этом не согласился с периодом, за который взысканы проценты по ст. 395 ГК РФ. Также указал на необходимость взыскания 10 000 рублей в возмещение расходов ТСЖ по оплате услуг председателя ТСЖ как представителя в арбитражном процессе.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции 10.10.2012 заявитель апелляционной жалобы поддержал доводы жалобы.

Представитель истца поддержал доводы отзыва на жалобу. Пояснил, что суд первой инстанции взыскал проценты по ст. 395 ГК РФ за иной период, отличный от периода, заявленного истцом. Истец просил взыскать проценты по ст. 395 ГК РФ в размере 10 450 рублей за период с 01.01.2011 по 31.12.2011, согласно представленному истцом расчету, основание иска истцом не менялось, между тем суд взыскал проценты за иной период.

В судебном заседании объявлен перерыв с 10.10.2012 до 17.10.2012.

После перерыва стороны поддержали доводы апелляционной жалобы и отзыва на нее соответственно.

Изучив материалы дела, заслушав объяснения сторон, Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд считает, что решение суда надлежит отменить в части взыскания с ответчика в пользу истца процентов по ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, распределения судебных расходов, принять в данной части новый судебный акт, в остальной части решение суда оставить без изменения, по следующим основаниям.

Подтверждается материалами дела, установлено судом и не оспаривается ответчиком, что ответчик является собственником нежилого помещения, встроенного в жилой дом по пер. Островского 18/20 в г. Ростове –на –Дону. Право собственности на нежилое помещение общей площадью 723, 7 кв.м. 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 – л.д. 72 том 1.

Указанное строение является многоквартирным домом, собственники обязаны в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ выбрать один из способов управления многоквартирным домом.

Истец осуществляет управление многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, пер. Островского 18/20. Данное обстоятельство подтверждается материалами дела и не оспаривается ответчиком.

ТСЖ создано 10.12.1999 общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Статья 210 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает, что собственник несет бремя расходов по содержанию принадлежащего ему имущества.

Согласно п.1, 2 ст.39 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества. Жилищный кодекс РФ возлагает бремя расходов на содержание общего имущества на всех собственников помещений, как жилых, так и нежилых.

Статья 158 Жилищного кодекса Российской Федерации обязывает собственников помещений в многоквартирном доме нести расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за ремонт и содержание жилого помещения.

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (п.1 ст.37 Жилищного кодекса РФ).

Согласно ст.137 Жилищного кодекса Российской Федерации товарищество собственников жилья вправе определять смету доходов и расходов на год, в том

числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Поэтому органы ТСЖ имеют право устанавливать платежи за содержание общего имущества не только для собственников жилых помещений, но и для собственников иных помещений, расположенных в жилом доме.

Из указанных правовых норм следует, что собственники помещений, 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.

Таким образом, собственник нежилого помещения в многоквартирном доме обязан к уплате платежей, обозначенных в Жилищном кодексе РФ как "плата за содержание и ремонт жилого помещения". Плата за содержание и ремонт жилого помещения согласно пп. 1 п.2 ст. 154 Жилищного кодекса Российской Федерации включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Правовая природа данных платежей – плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Собственники помещений, не являющиеся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с п.2 ст.138, п. 6 ст. 155 Жилищного кодекса РФ, т.е. в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

Отсутствие договора с товариществом в виде документа, подписанного обеими сторонами, не освобождает собственников помещений в многоквартирном доме от участия в несении расходов на содержание и ремонт общего имущества.

Отсутствие договора в виде подписанного сторонами документа не означает в данном случае отсутствие правоотношений по оказанию возмездных услуг, поскольку ответчик пользуется услугами ТСЖ по причине расположения находящихся в его собственности нежилых помещений в многоквартирном доме. В силу общего правила возмездно-эквивалентного начала гражданского правоотношения, получившего отражение, в том числе, в п.2 ст.1105 ГК РФ, обязывающего лицо, пользующегося чужими услугами, оплатить их, услуги ТСЖ подлежат оплате. Оплата за потребляемые услуги должна быть определена на основании положений п.1 ст.424 ГК РФ, ст. 137, п.4 ст.158 ЖК РФ.

Суд апелляционной инстанции также учитывает, что ТСЖ является некоммерческой организацией, не имеет источника для несения бремени расходов на содержание и ремонт общего имущества в отношении всех нежилых помещений с последующим взысканием с ответчика соответствующих денежных сумм.

Кроме того, в материалы дела представлены документы, из которых следует, что истец нес расходы на содержание и ремонт общего имущества – том 2.

Таким образом, из обстоятельств дела и подлежащих применению норм права усматривается обязанность ответчика нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Задолженность отыскивается истцом за 12 месяцев 2011 года. При этом размер оплаты за содержание и ремонт определен общим собранием собственников от 10.01.2011 и установлен в размере 15 рублей за 1 кв.м (что не выше размера, установленного для многоквартирных жилых домов, имеющих все виды благоустройства, кроме мусоропровода и оборудованных лифтами, распоряжением Мэра г. Ростова н/Д от 05.12.2008 № 380 "О составе размера платы за содержание и ремонт жилого помещения").

С учетом изложенного, апелляционный суд не принимает довод ответчика, согласно которому судом необоснованно взысканы расходы на ремонт и содержание общего имущества жилого дома.

Довод ответчика о заключении договора с иной организацией (ООО "Титан-Сервис") для обслуживания принадлежащих ему помещений и коммуникаций, не входящих в состав имущества ТСЖ (л.д.198 том2) с учетом квалификации взыскиваемой задолженности правового значения не имеет.

Суд первой инстанции обосновано удовлетворил требования истца о взыскании с предпринимателя платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома с января по декабрь 2011 в сумме 130 265 рублей.

Выводы суда в данной части соответствуют нормам Жилищного кодекса РФ, толкованию, приведенному в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.11.2010 № 4910/10, которое является общеобязательным и подлежит применению арбитражными судами при рассмотрении аналогичных дел.

Истцом также заявлено требование о взыскании с ответчика процентов.

Как следует из текста иска и представленного истцом расчета (л.д.42, 49 том1) истец просил взыскать проценты по ст. 395 ГК РФ в размере 10 450 рублей за период с 01.01.2011 по 31.12.2011. Представитель истца пояснил в судебном заседании суда апелляционной инстанции, что основание иска истцом не менялось, между тем суд взыскал проценты за иной период.

Суд первой инстанции удовлетворил требования в части взыскания процентов на основании ст. 395 ГК РФ в размере 5 036,91 руб. за период с 12.01.2012 по 05.07.2012. В тексте решения суд указал на то, что период пользования чужими денежными средствами должен исчисляться с даты направления иска в суд. Между тем доказательства изменения основания иска в материалах дела отсутствуют.

Согласно п.2 ст. 1107 ГК РФ на сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими средствами (статья 395) с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств.

Довод о неосведомленности ответчика о неосновательном обогащении не может быть принят, с ответчика неоднократно решениями суда взыскивалась в пользу истца задолженность за содержание общего имущества – А53-24659/2009 (с апреля 2006 по июнь 2009), А53-934/2011 (с июня по декабрь 2010), иски поданы 12.10.2009 и 26.01.2011.

Ответчик знал о наличии у него обязанности совершать платежи истцу за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Равно не представляло труда для ответчика уточнить размер подлежащих внесению платежей. Кроме того, решение собрания собственников о порядке внесения обязательных платежей на содержание общего имущества многоквартирного дома, расчет задолженности за техобслуживание по расходам с января по декабрь 2011 года были истцом ответчику направлены – л.д. 81 том1.

По сути, зная о наличии у него обязательств перед истцом, зная о принятых и вступивших в законную силу судебных актах, ответчик продолжает уклоняться от своевременного совершения платежей, тем самым неправомерно пользоваться чужими денежными средствами. Причем даже при взыскании процентов по ст. 395 ГК РФ условия такого пользования являются более выгодными для ответчика, чем условия пользования денежными средствами, получаемыми участниками оборота правомерно (например, по кредитным договорам).

Никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения. При таких обстоятельствах проценты по ст. 395 ГК РФ являются минимальной платой, которая должна быть взыскана за весь период неправомерного пользования с ответчика в пользу истца.

Расчет подлежащих к взысканию процентов по ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации надлежит выполнить с учетом заявленного истцом периода (с 01.01.2011 по 31.12.2011), а также принимая во внимание принятое собственниками помещений в жилом доме решения о порядке внесения платы (ежемесячно с 06 по 10 число месяца, следующего за расчетным) – л.д.84 том 1.

Данный расчет выглядит следующим образом:

Размер долга	Период	Проценты по ст. 395 ГК РФ
10 855,5	с 10.02.2011 по 10.03.2011	$10\,855,5 \times 30 \times 8\% / 36000 = 72,37$ руб.
21 711	с 10.03.2011 по 10.04.2011	144,74
32 566,5	с 10.04.2011 по 10.05.2011	217,11
43 422	с 10.05.2011 по 10.06.2011	289,48
54 277,5	с 10.06.2011 по 10.07.2011	361,85
65 133	с 10.07.2011 по 10.08.2011	434,22
75 988,5	с 10.08.2011 по 10.09.2011	506,59
86 844	с 10.09.2011 по 10.10.2011	578,96
97 699,5	с 10.10.2011 по 10.11.2011	651,33
108 555	с 10.11.2011 по 10.12.2011	723,70
119 410,5	с 10.12.2011 по 31.12.2011	530,71
130 266		

Итого: 4 511,06 руб.

Истец вправе обратиться к ответчику в суд первой инстанции с новым иском, о взыскании с ответчика процентов по ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации за иные периоды, отличные от указанного истцом в иске по данному делу периода с 01.01.2011 по 31.12.2011.

В части взыскания процентов по ст. 395 ГК РФ в сумме 5 938 рублей 94 копейки за период с 01.01.2011 по 31.12.2011 отказано верно, данная сумма расчетом не подтверждается.

Также вено отказано во взыскании 10 000 расходов, связанных с защитой интересов ТСЖ в суде. Валерий Петрович Анисимов является председателем правления ТСЖ. Согласно пункту 9.20 устава ТСЖ председатель правления обеспечивает выполнение решений правления и действует без доверенности от имени товарищества. Таким образом, представление интересов товарищества входит в обязанности председателя правления.

Также верно отказано во взыскании с Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области 1 рубля. Данный ответчик надлежащим по заявленному иску не является.

При обращении в суд истцом уплачена государственная пошлина в размере 9 522 рублей, платежными поручениями № 1 от 11.01.2012, №17 от 03.02.2012 – л.д.43, 86 том1. Излишне уплаченная пошлина подлежит возврату истцу из федерального бюджета.

Поскольку выводы суда первой инстанции в части взыскания с ответчика в пользу истца процентов по ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, распределения судебных расходов, не соответствуют обстоятельствам дела, в данной части решение суда надлежит отменить, принять по делу новый судебный акт. В остальной части решение суда надлежит оставить без изменения.

Судебные расходы подлежат распределению между сторонами в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 258, 269 – 271, Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд

п о с т а н о в и л :

решение Арбитражного суда Ростовской области от 16.07.2012 по делу №А53-628/2012 в части взыскания с ответчика в пользу истца процентов по ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, распределения судебных расходов отменить. Принять в данной части новый судебный акт.

Изложить резолютивную часть судебного акта в следующей редакции.

“Взыскать с индивидуального предпринимателя Шадури Владислава Ратмировича (ОГРНИП 306616129900038 ИНН 616106415802) в пользу ТСЖ "Причал" (ОГРН 1026103289410 ИНН 6164082846) 139 777 рублей 12 копеек, из которых 130 265 рублей сумма основного долга, 4 511 рублей 06 копеек проценты по ст. 395 ГК РФ за период с 01.01.2011 по 31.12.2011, 5 001 рубль 06 копеек – возмещение судебных расходов по государственной пошлине.

В остальной части требований, а именно взыскания процентов по ст. 395 ГК РФ в сумме 5 938 рублей 94 копейки за период с 01.01.2011 по 31.12.2011, 10 000 расходов, связанных с защитой интересов ТСЖ в суде, взыскания с Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области 1 рубля, отказать.

Возвратить ТСЖ "Причал" (ОГРН 1026103289410 ИНН 6164082846) из федерального бюджета 4 300 рублей 53 копейки”.

Взыскать ТСЖ "Причал" (ОГРН 1026103289410 ИНН 6164082846) в пользу индивидуального предпринимателя Шадури Владислава Ратмировича (ОГРНИП 306616129900038 ИНН 616106415802) 84 рубля 40 копеек государственной пошлины по апелляционной жалобе.

Постановление вступает в законную силу со дня принятия.

Постановление может быть обжаловано в порядке, определенном главой 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа.

Председательствующий

О.Г. Ломидзе

Судьи

М.Н. Малыхина

Н.Н. Мисник