

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-КАВКАЗСКОГО ОКРУГА****Именем Российской Федерации****ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

арбитражного суда кассационной инстанции

г. Краснодар

Дело № А53-934/2011

26 декабря 2011 г.

Резолютивная часть постановления объявлена 21 декабря 2011 г.

Постановление в полном объеме изготовлено 26 декабря 2011 г.

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа в составе председательствующего Анциферова В.А., судей Епифанова В.Е. и Мазуровой Н.С., при участии в судебном заседании от истца – товарищества собственников жилья «Причал» (ИНН 6164082846, ОГРН 1026103289410) – Анисимова В.П. (председатель, паспорт), в отсутствие представителей ответчиков: индивидуального предпринимателя Шадури Владислава Ратмировича (ИНН 616106415802, ОГРНИП 306616129900038), Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области (ИНН 6164229538, ОГРН 1046164044156), извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, рассмотрев кассационную жалобу товарищества собственников жилья «Причал» на решение Арбитражного суда Ростовской области от 27.05.2011 (судья Смолькова А.В.) и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.09.2011 (судьи Баранова Ю.И., Ванин В.В., Еремина О.А.) по делу № А53-934/2011, установил следующее.

ТСЖ «Причал» (далее – товарищество) обратилось в арбитражный суд к индивидуальному предпринимателю Шадури В.Р. (далее – предприниматель), Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области (далее – управление) с иском о взыскании 43 596 рублей 83 копеек расходов на содержание общего имущества многоквартирного

дома, 3487 рублей 74 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами, 10 тыс. рублей расходов на защиту интересов товарищества в суде и 2250 рублей расходов на оплату государственной пошлины, об обязании арендаторов к несению расходов по содержанию общего имущества многоквартирного дома, об увеличении доли предпринимателя в общем имуществе многоквартирного дома для начисления платежей с 723,7 кв. м до 915,8 кв. м.

Решением от 27.05.2011, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции от 14.09.2011, с предпринимателя в пользу товарищества взыскано 43 596 рублей 83 копейки неосновательного обогащения за период с июня по декабрь 2010 года, 1851 рубль 85 копеек расходов по оплате государственной пошлины, в остальной части иска отказано. Судебные акты мотивированы тем, что предприниматель как собственник нежилого помещения обязан нести расходы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества для собственников помещений в многоквартирном доме определен решениями общих собраний товарищества. Во взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами отказано в связи с невозможностью определения периода просрочки внесения платы. Суд отклонил требования к управлению как арендатору недвижимого имущества, поскольку в силу части 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации расходы на содержание общего имущества обязан нести собственник помещения. В удовлетворении требований об увеличении доли в общем имуществе многоквартирного дома отказано, так как в материалах дела отсутствуют доказательства, подтверждающие передачу товариществу собственниками помещений полномочий на обращение с данными требованиями. Суд посчитал, что расходы на оплату услуг представителя не подлежали возмещению, поскольку председатель правления действовал как исполнительный орган товарищества.

В кассационной жалобе товарищество просит отменить судебные акты в части отказа во взыскании с предпринимателя 4196 рублей процентов за пользование чужими денежными средствами с июня 2010 года по сентябрь 2011 года и 10 тыс. рублей расходов на защиту интересов товарищества в суде, в обязании арендатора к несению расходов по содержанию общего имущества, в увеличении доли предпринимателя в общем имуществе многоквартирного дома с 723,7 кв. м до 915,8 кв. м. Доводы жалобы сводятся к отсутствию у товарищества обязанности по вручению счетов на оплату собственнику помещений, осведомленности предпринимателя о необходимости ежемесячной оплаты содержания общего имущества из искового заявления и предыдущих решений арбитражных судов, необходимости изменения порядка расчета платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, отсутствию в должностных обязанностях председателя защиты интересов товарищества в

суде, обязанности арендатора нежилого помещения по несению расходов, связанных с содержанием принимающих устройств и инженерных коммуникаций.

Ходатайство о приобщении к материалам дела бюллетеней заочного голосования членов товарищества от 01.07.2011 не подлежит удовлетворению в связи с установленными частью 2 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации процессуальными ограничениями.

Предприниматель и управление отзывы на кассационную жалобу не представили.

В судебном заседании председатель товарищества поддержал заявленные требования.

Изучив материалы дела, заслушав руководителя истца, Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа не находит оснований для удовлетворения кассационной жалобы.

Как следует из материалов дела, предприниматель является собственником нежилых помещений общей площадью 723,7 кв. м в жилом доме, расположенном по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Островского, 18/20, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 61 АБ № 069773 (далее – нежилые помещения; т. 1, л. д. 44).

Нежилые помещения на основании государственного контракта от 15.12.2009 № 4/1 переданы предпринимателем в аренду управлению по акту приема-передачи от 30.12.2009 (т. 1, л. д. 11 – 13).

Собственниками помещений многоквартирного дома принято решение об утверждении на 2010 год тарифа на содержание, техническое и коммунальное обслуживание дома в размере 13 рублей 70 копеек за 1 кв. м (т. 1, л. д. 78, 79).

Предпринимателем по платежному поручению от 10.08.2010 № 1 произведена частичная оплата расходов по техническому обслуживанию нежилых помещений за период с января по декабрь 2010 года в сумме 25 806 рублей (т. 1, л. д. 135).

Ненадлежащее исполнение предпринимателем обязанности по содержанию общего имущества в многоквартирном доме явилось основанием обращения товарищества в арбитражный суд.

Согласно пункту 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункту 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам квартир и собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, а также земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.

Собственник на основании статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации снесет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Как установлено статьей 249 Гражданского кодекса, 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.

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы по содержанию 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 (пункт 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с положениями пунктов 16, 30 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491), собственникам помещений в многоквартирном доме предоставлено право выбора способа управления домом путем заключения договора с управляющей организацией, а также утверждение перечня работ и услуг, условий их оказания и размера финансирования за счет собственных средств.

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. 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 освобождают собственника помещений от бремени расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома, включая земельный участок, на котором расположен дом.

Суды обоснованно взыскали с предпринимателя как с собственника помещений расходы, связанные с содержанием общего имущества в многоквартирном доме, пропорционально площади принадлежащих ему нежилых помещений исходя из утвержденного решением собственников тарифа.

В соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица подлежат уплате проценты на сумму этих средств.

Статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации определен порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, согласно которому соответствующие платежи производятся до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Порядок и сроки оплаты собственниками нежилых помещений расходов, связанных с содержанием общего имущества в многоквартирном доме, ни жилищным законодательством, ни решением общего собрания собственников в рассматриваемый период установлены не были.

На сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими средствами на основании статьи 395 Гражданского кодекса с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств (статья 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Товарищество не представило доказательств вручения и направления предпринимателю претензий, счетов, счетов-фактур с указанием суммы расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, что позволило бы достоверно установить момент, с которого ответчик узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств. Приобщенные к материалам дела копии конвертов и уведомлений не позволяют определить состав вложений почтовых отправлений, содержание направленных в адрес должника документов, что исключает возможность обоснования расчета суммы санкции за нарушение денежного обязательства.

В этой связи суды обоснованно отказали в удовлетворении исковых требований в части взыскания процентов за пользование чужими денежными средствами.

В соответствии со статьей 101 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в состав судебных расходов включены государственная пошлина и судебные издержки, связанные с рассмотрением дела. К судебным издержкам, связанным с рассмотрением дела в арбитражном суде, относятся денежные суммы, подлежащие выплате экспертам, свидетелям, переводчикам, расходы, связанные с проведением осмотра доказательств на месте, расходы на оплату услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь (представителей), и другие расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в связи с рассмотрением дела в арбитражном суде (статья 106 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В обоснование требований о взыскании расходов на защиту интересов товарищества в суде истец сослался на трудовое соглашение от 10.01.2011 № 1, выписку из решения правления от

28.12.2010 и расходный кассовый ордер от 15.04.2011

(т. 1, л. д. 136 – 138), на основании которых Анисимов В.П., являющийся председателем правления товарищества, осуществлял процессуальное представительство в арбитражном суде (выписка из решения правления от 20.03.2011; т. 1, л. д. 85).

Юридическое лицо приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы, действующие в соответствии с законом, иными правовыми актами и учредительными документами (статья 53 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно части 2 статьи 149 Жилищного кодекса Российской Федерации председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества.

Отказывая в удовлетворении иска в соответствующей части, суды правомерно исходили из того, что при рассмотрении дела Анисимов В.П. действовал как исполнительный орган юридического лица и фактически исполнял должностные обязанности председателя правления товарищества, что нашло отражение в протоколах судебных заседаний и судебных актах.

Заявляя требование об увеличении размера доли предпринимателя в общем имуществе многоквартирного дома, товарищество руководствовалось рекомендациями Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенными в пункте 6 постановления от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», согласно которым, если объем помещения, приходящийся на единицу площади, существенно отличается от аналогичного показателя в иных помещениях в здании, судом может быть определен иной размер доли в праве общей собственности на общее имущество, отличный от размера доли, определенного пропорционально площади находящихся в собственности помещений.

Спор о размере долей в общем имуществе многоквартирного дома подлежит разрешению с участием собственников помещений в доме, каковым товарищество не является. Полномочия товарищества на обращение с иском об изменении долей собственников помещений в праве общей собственности в многоквартирном доме доказательствами, отвечающими требованиям относимости и допустимости, не подтверждены.

Изменение и расторжение договора, в силу статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации, возможны либо по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором, либо требованию одной из сторон по решению суда.

Товарищество не является стороной заключенного ответчиками государственного контракта, что не позволяет удовлетворить требование о внесении в него изменений.

Нарушений норм процессуального права при принятии обжалуемого судебного акта, в том числе предусмотренных частью 4 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд кассационной инстанции не установил.

С учетом изложенного основания для отмены или изменения решения от 27.05.2011 и постановления апелляционной инстанции от 14.09.2011 отсутствуют.

Руководствуясь статьями 274, 286 – 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Ростовской области от 27.05.2011 и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.09.2011 по делу № А53-934/2011 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий

В.А. Анциферов

Судьи

В.Е. Епифанов

Н.С. Мазурова