ДЕВЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫИ СУД

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

17 мая 2012 года
г. Воронеж

Дело № А14-6353/2011

Резолютивная часть постановления объявлена 11 мая 2012 года
Полный текст постановления изготовлен 17 мая 2012 года

Девятнадцатый арбитражный суд в составе:

председательствующего судьи Колянчиковой Л.А.,
судей: Алферовой Е.Е.
Маховой Е.В.

При ведении протокола судебного заседания секретарем Ляминой А.А.

При участии:

от ООО «К.И.Т.-Недвижимость»: Тюрина И.А., представитель по доверенности б/н от 15.12.2011;
от ТСЖ «Дом»: Артёмов И.В., представитель по протоколу №17 от 02.09.2011;

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «К.И.Т.-Недвижимость» на решение Арбитражного суда Воронежской области от 16.02.2012 года, по делу № А14-6353/2011, с учетом определения Арбитражного суда Воронежской области об исправлении опечатки от 16.02.2012 года, по делу № А14-6353/2011 (судья Кострюкова И.В.), по иску товарищества собственников жилья «Дом» (ОГРН 1093668037319) к обществу с ограниченной ответственностью «К.И.Т.-Недвижимость» (ОГРН 1093668016903) о взыскании 50 000 руб. 00 коп.,

УСТАНОВИЛ:

Товарищество собственников жилья «Дом», г. Воронеж обратилось в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «К.И.Т-Недвижимость», г. Воронеж о взыскании 50 000 руб. части задолженности (суммы неосновательного обогащения) за фактически оказанные услуги по техническому содержанию общего имущества многоквартирного дома №114/l2 по ул. Ломоносова г. Воронежа за период с 01.10.2009 по 30.06.2011.

В порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, истец уточнил размер исковых требований, просил взыскать с ответчика 212 813 руб. 30 коп. неосновательного обогащения за период с 01.08.2010 по 30.09.2011.

Решением Арбитражного суда Воронежской области от 16.02.2012 года по делу № АI4-6353/2011 исковые требования удовлетворены полностью.

Не согласившись с принятым судебным актом, общество с ограниченной ответственностью «К.И.Т.-Недвижимость» обратилось в суд апелляционной инстанции с жалобой, ссылаясь на незаконность и необоснованность решения суда первой инстанции, неправильное применение норм материального и процессуального права, несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела, просит решение отменить, принять по делу новый судебный акт. По мнению заявителя, истцом не доказан факт наличия договорных отношений с ответчиком, соответственно, у ответчика не возникло никаких обязательств по

оплате. Также указал, что ответчик занимает пристроенное к дому 114/12 по ул. Ломоносова в г. Воронеже нежилое помещение, имеющее свою вентиляцию, тепловой узел и коммуникации, которые не соприкасаются с коммуникациями многоквартирного дома, общего имущества у собственников помещений многоквартирного дома и ответчика не имеется, в этой связи, у ответчика отсутствует обязательство по его содержанию. Истцом не соблюден досудебный порядок урегулирования спора.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции 11.05.2012 года представитель ООО «К.И.Т.-Недвижимость» поддержал доводы апелляционной жалобы.

Представитель ТСЖ «Дом» с доводами апелляционной жалобы не согласился, просит решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

При рассмотрении дела в порядке арбитражного производства арбитражный суд по имеющимся в деле и дополнительно представленным доказательствам повторно рассматривает дело (ч.1 ст. 268 Арбитражного процессуального кодекса РФ).

Заслушав мнение лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, доводы апелляционной жалобы и отзыва на нее, судебная коллегия не находит оснований для отмены или изменения судебного акта.

Согласно части 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим кодексом.

Гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности (статья 8 Гражданского кодекса РФ).

Ответчик является собственником нежилого встроенного помещения I в лит. А площадью 1668, 6 кв.м. (этаж: подвал; 1;2. Номер на поэтажном плане: подвал: 1-20; 1 этаж: 1-32; 2 этаж: 1-30), расположенного по адресу: г. Воронеж, ул. Ломоносова, 114/12, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 36-АВ 852588 от 23.07.2010.

Будучи организацией, созданной, в том числе, для управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, истец, выполняя функции заказчика по техническому обслуживанию нежилого фонда, в период с 01.08.2010г. по 30.09.2011г. оказал ответчику комплекс услуг по обеспечению нормальной эксплуатации помещения и техническому содержанию общего имущества собственников в жилом доме № 114/12 по ул. Ломоносова г. Воронежа.

Стоимость услуг по содержанию и техническому обслуживанию в спорный период составила 212 813 руб. 30 коп.

При этом, стоимость услуг определена истцом исходя из площади принадлежащего ответчику на праве собственности помещения, указанной в свидетельстве о государственной регистрации права 36-АВ 852588 от 23.07.2010г. и тарифа, установленного общим собранием собственников помещений (протокол № 1 от 04.09.2009г).

Ссылаясь на то, что ответчик не исполняет обязанности по возмещению расходов на содержание общего имущества многоквартирного лома 114/12, расположенного по ул. Ломоносова г. Воронежа, истец обратился в суд с настоящим иском.

Принимая решение по делу, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу об удовлетворении исковых требований в полном объеме. Судебная коллегия считает данный вывод суда соответствующим действующему законодательству и обстоятельствам дела.

В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Обязательства возникают из договора, вследствие

причинения вреда и из иных оснований (статья 307 Гражданского кодекса РФ).

Согласно пункту 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование (пункт 2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 №64).

Размер доли в праве общей собственности на общее имущество определяется пропорционально площади находящихся в собственности помещений, за исключением случаев, если объем помещений, приходящийся на единицу площади, существенно отличается от аналогичного показателя в иных помещениях в здании.

Порядок покрытия расходов по содержанию общего имущества определяется соглашением сторон, при отсутствии такового каждый из собственников участвует во всех расходах пропорционально своей доле в общем праве. Указанные нормы гражданского законодательства корреспондируют к нормам жилищного законодательства.

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. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме (статья 158 ЖК РФ).

В соответствии ч. 4 ст. 154 ЖК РФ плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

В силу ст. 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение).

Исходя из анализа вышеназванной нормы права, а также разъяснений Информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2000г. №49 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении», следует, что неосновательное обогащение должно соответствовать трем обязательным признакам: должно иметь место приобретение имущества; данное приобретение должно быть произведено за счет другого лица и приобретение не основано ни на законе, ни на сделке (договоре), т.е. происходить неосновательно.

Наличие у истца расходов по содержанию общего имущества дома №114/12 по ул. Ломоносова г. Воронежа подтверждаются представленными в материалы дела доказательствами, в том числе: договорами на оказание услуг, материальными, авансовыми отчетами, товарными накладными, актами выполненных работ.

Ответчик, являясь собственником встроенного нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, обязан нести бремя содержания общедомового имущества, которое необходимо для обслуживания всего дома в целом, вне зависимости от функционального назначения принадлежащих ему помещений, пропорционально размеру занимаемой площади.

Согласно п. 28 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном ломе», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., 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, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. При этом собственники

помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с ч. 6 ст. 155 ЖК РФ.

Часть 6 ст. 155 ЖК РФ 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.

Пунктом 33 вышеуказанных правил 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 либо органами управления жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

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; отказ части собственников помещений от вступления в члены товарищества собственников жилья либо от заключения договора с товариществом собственников жилья (в соответствии с ч. 6 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации) не освобождает их от участия в несении расходов на содержание и ремонт общего имущества.

С учетом изложенного, задолженность ответчика по оплате содержания общедомового имущества за период с 01.08.2010 по 30.09.2011 составила 212813 руб. 30 коп. (1668,6 кв.м. х тариф 9,11 рублей х 14 месяцев).

Неоплаченные ответчиком услуги по оплате содержания и технического обслуживания общедомового имущества в период с 01.08.2010 по 30.09.2011 в сумме 212813 руб. 30 коп. являются неосновательным обогащением, обязанность возвратить которое предусмотрена ст. ст. 1102, 1005 ГК РФ.

Довод ответчика на отсутствие договорных правоотношений с ТСЖ «Дом», не исключает обязанности нести расходы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

В соответствии со ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности в том числе:

из договорных и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему;

из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей;

из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности; в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом;

в результате создания произведений науки, литературы, искусства, изобретений и иных результатов интеллектуальной деятельности;

вследствие причинения вреда другому лицу;

вследствие неосновательного обогащения;

вследствие иных действий граждан и юридических лиц;

вследствие событий, с которыми закон или иной правовой акт связывает наступление гражданско-правовых последствий.

В соответствии со статьями 210 и 249 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. 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.

Статьей 39 ЖК РФ предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Доводы ответчика о том, что спорное помещение является пристроенным, а не встроенным, судом во внимание не принимаются.

Ответчик, являясь собственником нежилого помещения, полагает, что у него и собственников жилых помещений в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Воронеж, ул. Ломоносова, 114/12, отсутствует общее имущество.

Данное обстоятельство опровергается представленными в дело доказательствами, в частности свидетельством о государственной регистрации права от 23.07.2010 года 36-АВ 852588, которое подтверждает факт регистрации за ответчиком на праве собственности нежилого встроенного помещения I в лит. А по адресу г. Воронеж, ул. Ломоносова, 114/12 площадью 1668,6 кв.м.

Этаж: подвал; 1; 2. Номер на поэтажном плане: подвал 1-20; 1 этаж 1-32; 2 этаж: 1-30 (т. 1 л.д. 41).

Довод заявителя о несоблюдении истцом досудебного порядка урегулирования спора, судебной коллегией не учитывается, поскольку между сторонами договор на содержание и ремонт общего имущества не заключен, а действующее законодательство не предусматривает соблюдение сторонами претензионного порядка до предъявления иска в суд по настоящему спору.

Иных доводов, основанных на доказательственной базе, апелляционная жалоба не содержит, доводы заявителя апелляционной жалобы не опровергают выводы суда первой инстанции, а выражают несогласие с ними, что не может являться основанием для отмены обжалуемого судебного акта.

Учитывая изложенные обстоятельства, суд апелляционной инстанции считает решение суда первой инстанции законным и обоснованным, оснований для отмены либо изменения судебного акта не имеется.

Нарушений норм материального права и процессуального законодательства, являющихся в силу части 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации безусловным основанием для отмены принятых судебных актов, допущено не было.

Согласно положениям статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса РФ судебные расходы по государственной пошлине в сумме 2000 рублей за рассмотрение апелляционной жалобы относятся на ее заявителя, возврату либо возмещению не подлежат.

Руководствуясь ст. 16, ст. ст. 102 - 112, 266 - 268, пунктом 1 статьи 269, статьями 270, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

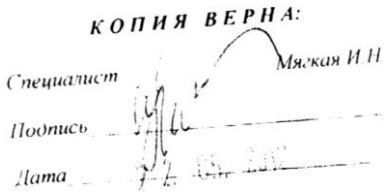
ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Воронежской области от 16.02.2012 года по делу № А 14-6353/2011, с учетом определения суда об исправлении опечатки от 16.02.2012, оставить без изменения, а апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «К.И.Т.-

Недвижимость» без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в кассационном порядке в Федеральный арбитражный суд Центрального округа в двухмесячный срок через арбитражный суд первой инстанции согласно части 1 статьи 275 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий судья Л.А. Колянчикова

Судьи Е.Е. Алферова

Е.В. Маховая