



# АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Герцена, д. 1 «а», Вологда, 160000

**Именем Российской Федерации**

## **Р Е Ш Е Н И Е**

09 апреля 2019 года

город Вологда

Дело № А13-2445/2018

Резолютивная часть решения объявлена 15 марта 2019 года.

Полный текст решения изготовлен 09 апреля 2019 года.

Арбитражный суд Вологодской области в составе судьи Гуляевой Ю.В. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Сошниковой В.Л., рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания РЭС-12» к обществу с ограниченной ответственностью «Промбаза-57» о взыскании 812 668 руб. 80 коп.,

при участии в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области, бюджетного учреждения в сфере государственной кадастровой оценки Вологодской области «Бюро кадастровой оценки и технической инвентаризации», общества с ограниченной ответственностью «Гортехинвентаризация», муниципального унитарного предприятия «Вологдагортеплосеть»,

при участии от истца – Кокорина В.Н. по доверенности от 09.01.2019, от ответчика – Грибова Д.А. по доверенности от 18.01.2018,

### **у с т а н о в и л :**

общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания РЭС-12» (Вологодская обл., г. Вологда, ул. Гагарина, д. 2А, корпус 5, пом. 5, ОГРН 1063525103091, далее – истец) обратилось в арбитражный суд с иском заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Промбаза-57» (Вологодская обл., г. Вологда, ул. Саммера, д. 57, ОГРН 1023500869655, далее – ответчик) о взыскании задолженности в размере 1 311 580 руб.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области, бюджетное учреждение в сфере государственной кадастровой оценки

Код для идентификации:

Вологодской области «Бюро кадастровой оценки и технической инвентаризации», общество с ограниченной ответственностью «Гортехинвентаризация», муниципальное унитарное предприятие «Вологдагортеплосеть».

Определением суда от 21.11.2018 в рамках настоящего дела назначена судебная экспертиза, ее проведение поручено Обществу с ограниченной ответственностью «Лаборатория судебных экспертиз», экспертам Бужинскому Александру Станиславовичу, Беляеву Андрею Валентиновичу.

В ходе рассмотрения дела истец неоднократно уточнял иски требования, в конечном итоге, с учетом довода ответчика о пропуске срока исковой давности, просил взыскать задолженность по внесению платы за содержание и текущий ремонт в размере 802 736 руб. 99 коп. за период февраль 2015 года – август 2018 года.

Уточнение исковых требований принято судом в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), поскольку не противоречит закону и не нарушает права иных лиц.

Представитель ответчика иски требования не признал по доводам, изложенным в письменном отзыве.

Третьи лица, надлежащим образом уведомленные о времени и месте проведения судебного заседания представителей не явились, в связи с чем, судебное заседание проведено в соответствии со статьей 156 АПК РФ при имеющейся явке.

Исследовав материалы дела, заслушав объяснения представителей сторон, оценив собранные по делу доказательства, суд считает, что иски требования подлежат удовлетворению в полном объеме по следующим обстоятельствам.

Как следует из материалов дела, ответчику в спорный период на праве собственности принадлежало нежилое помещение с кадастровым номером 35:24:0502008:2729, общей площадью 957,3 кв.м. расположенное по адресу: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Конева, д. 35, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 35-СК № 885724 (т. 1, л.д. 133).

Согласно информации, изложенной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области в отзыве на исковое заявление от 10.09.2018 (т. 2, л.д. 70 – 73) и в отзыве от 26.11.2018 (т. 4, л.д. 81-82), здание с кадастровым номером 35:24:0502008:2729 было разделено на два здания с кадастровыми номерами 35:24:0502008:3871 (площадь здания 100, 2 кв.м.) и 35:24:0502008:3872 (площадь здания 862, 7 кв.м.), государственная регистрация которых была произведена 27.11.2017 по заявлению ответчика.

22.03.2018 прекращено право собственности ответчика на здание с кадастровым номером 35:24:0502008:3872.

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 16.04.2008 (протокол №1) выбран способ управления многоквартирного дома – управление управляющей организацией, в качестве управляющей

организации выбрано общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания РЭС-12».

Этим же протоколом утвержден тариф на содержание и текущий ремонт в сумме 11 руб. 26 коп. за 1 кв.м.

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 28.04.2009 тариф на содержание утвержден в размере, определенном органом местного самоуправления для данного типа благоустройства многоквартирного дома.

01.10.2015 между истцом и ответчиком заключен договор управления многоквартирным домом, которым предусмотрено, что размер платы за содержание общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорционально площади занимаемого собственником помещения. Тариф за содержание устанавливается равным предусмотренному органом местного самоуправления для данного типа благоустройства многоквартирного дома, равно как для тех собственников, которые не определили размер платы за содержание, если решением общего собрания не установлен иной размер платы.

Истец в спорный период оказывал услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Согласно расчету истца у ответчика образовалась задолженность по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома на общую сумму 802 736 руб. 99 коп.

Неисполнение ответчиком обязанности по несению расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома послужило основанием для обращения истца в арбитражный суд с настоящим иском.

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором (статья 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

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 (статья 249 ГК РФ).

Аналогичная обязанность собственника помещений многоквартирного дома предусмотрена правовыми нормами Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), согласно которым 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 (статья 39 и 158 ЖК РФ).

В соответствии с частью 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом, в том числе управление управляющей организацией.

На основании статьи 155 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, в котором в качестве способа управления выбрана

управляющая организация, вносят плату за коммунальные услуги этой управляющей организации.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковой для всех собственников помещений в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации; при определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации (пункты 29 - 36 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491).

Таким образом, в силу прямого указания закона обязанность несения расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме независимо от наличия у него расходов на содержание собственного помещения, находящегося в индивидуальной собственности, возложена как на собственников квартир, так и на собственников иных нежилых помещений.

Ответчик, оспаривая наличие у него обязанности по несению расходов на содержание общедомового имущества многоквартирного дома, указывает на то, что нежилое помещение с кадастровым номером 35:24:0502008:3872 являлось и является самостоятельным объектом недвижимости.

Между тем, пристроенным нежилым помещением считается нежилое помещение, являющееся самостоятельным объектом недвижимости, пристроенное к многоквартирному жилому дому, имеющее самостоятельные инженерные коммуникации и расположенное на выделенном земельном участке.

Документами - основаниями, подтверждающими данные факты, являются: документы на право собственности на объект недвижимости (пристроенному нежилому помещению должен быть присвоен иной адрес), документы на земельный участок, на котором расположено нежилое помещение, документы, подтверждающие наличие самостоятельных инженерных коммуникаций, отличных от внутридомовых сетей многоквартирного жилого дома.

В целях установления наличия либо отсутствия признаков самостоятельности спорных нежилых помещений в рамках настоящего дела назначалась судебная экспертиза, ее проведение поручено Обществу с ограниченной ответственностью «Лаборатория судебных экспертиз», экспертам Бужинскому Александру Станиславовичу, Беляеву Андрею Валентиновичу.

Перед экспертами были поставлены следующие вопросы:

1) Связаны или не связаны конструктивные решения несущих стен и фундамента зданий с кадастровыми номерами 35:24:0502008:3871 и 35:24:052008:3872 с конструкциями несущих стен и фундамента многоквартирного жилого дома по адресу Конева, 35, имеют ли они общую (единую) стену, фундамент, коммуникации? Являются ли здания с кадастровыми номерами 35:24:0502008:3871 и 35:24:0502008:3872 встроенными, встроено-пристроенными к многоквартирному жилому дому по адресу: ул. Конева, д. 35

нежилыми помещениями, либо являются самостоятельными объектами недвижимости?

2) Возможны ли эксплуатация и обслуживание зданий с кадастровыми номерами 35:24:0502008:3871 и 35:24:0502008:3872 отдельно и независимо от здания многоквартирного жилого дома по адресу Конева, 35?

Согласно заключению экспертизы здание с кадастровым номером 35:24:0502008:3871 является встроенным в жилой дом нежилым помещением и имеет связанные конструктивные решения наружных стен, фундаментов и частично коммуникаций с жилым домом по адресу ул. Конева, д. 35.

Здание с кадастровым номером 35:24:0502008:3872 является пристроенным к многоквартирному жилому дому нежилым помещением и имеет не связанные с ним конструктивные решения наружных стен, частично связанные коммуникации.

Эксплуатация и обслуживание системы электроснабжения зданий, системы канализации пристроенного помещения с кадастровым номером 35:24:0502008:3872 возможно отдельно и независимо от здания многоквартирного дома по адресу Конева, 35. Эксплуатация и обслуживание системы водоснабжения и теплоснабжения зданий возможна отдельно и независимо при условии доступа в подвальные помещения многоквартирного дома, эксплуатация и обслуживание системы канализации во встроенном помещении с кадастровым номером 35:24:0502008:3871 возможна при условии доступа в подвальные помещения дома.

Этим же заключением установлено, что многоквартирный жилой согласно рабочего проекта изначально строился как многоквартирный жилой дом с пристроенными нежилыми помещениями.

Конструктивные решения несущих стен и фундамента зданий с кадастровыми номерами 35:24:0502008:3871 и 35:24:052008:3872 частично связаны с конструкциями несущих стен и фундамента многоквартирного жилого дома по адресу Конева, 35:

- часть помещений: №№5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 24, 25 (т.д. 3, л.д. 115) находятся на 1 этаже многоквартирного жилого дома по адресу Конева, 35, таким образом имеют общую (единую) стену и фундамент с многоквартирным жилым домом;

- часть стен пристроенного здания являются примыкающими к наружным стенам многоквартирного жилого дома по адресу Конева, 35;

- при осмотре стыка фундамента пристроенного здания и фундамента многоквартирного жилого дома по адресу Конева, 35, установлено, что фундамент пристройки и многоквартирного жилого дома по адресу Конева, 35, выполнены из бетонных фундаментных блоков стен подвала (ФБС), с перевязкой блоков фундаментов дома и пристройки.

Конструктивные решения имеющихся коммуникаций зданий с кадастровыми номерами 35:24:0502008:3871 и 35:24:052008:3872 частично связаны с коммуникациями многоквартирного жилого дома по адресу Конева, 35:

- эти здания имеют общий ввод систем теплоснабжения и холодного водоснабжения: от врезок, выполненных в общий ввод к пристройке идут транзитные трубопроводы,

- канализация от пристройки (№ 35:24:0502008:3872) имеет отдельный выпуск в общегородскую систему канализации. В то же время, стоки от встроенного помещения (№ 35:24:0502008:3871) направляются в общедомовую систему канализации, где объединяются с домовыми стоками и выпускаются совместно в городскую систему канализации.

Обследуемые здания имеют общий участок сетей теплоснабжения (от тепловой камеры до врезки выполненной в подвальном помещении) и общий участок сетей холодного водоснабжения (от водопроводного колодца до врезки выполненной в магистраль в подвальном помещении).

В соответствии с пунктами 2, 3 статьи 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности.

Заключения эксперта являются одним из доказательств, подлежащих оценке судом.

Изучив представленное в материалы дела экспертное заключение, суд приходит к выводу об отсутствии оснований не доверять выводам эксперта, и, оценив его в совокупности с другими имеющимися в деле доказательствами, приходит к выводу о том, что спорное нежилое пристроенное помещение с кадастровым номером 35:24:052008:3872 является частью жилого многоквартирного дома.

При этом суд также учитывает, что права на земельный участок под пристроенным зданием у ответчика отсутствуют, что подтверждается также отзывом Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области (т. 2, л.д. 72), согласно которому здания с кадастровыми номерами 35:24:0502008:3871 и 35:24:052008:3872 расположены в пределах земельного участка с кадастровым номером 35:24:0502008:84, данный земельный участок является общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома.

Факты наличия автономного электроснабжения, канализации здания с кадастровым номером 35:24:052008:3872 не свидетельствуют о самостоятельности объекта недвижимости относительного многоквартирного дома.

Доказательства ненадлежащего исполнения истцом обязанностей по содержанию и управлению многоквартирным домом либо их исполнение силами иной управляющей организации ответчиком не представлены. Информации о том, договор управления многоквартирным домом, заключенный между истцом и ответчиком, расторгался, в материалах дела не имеется.

Суд считает необходимым также отметить, что в рамках дела № А13-9230/2014 истец также обращался к ответчику с требованием о взыскании задолженности по оплате расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. Судебными актами, вступившими в законную силу, требования истца о взыскании долга за иной период удовлетворены в полном объеме. Доводов, касательно самостоятельности принадлежащего ответчику помещения, последний не заявлял.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.11.2010 № 4910/10, 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.

При таких обстоятельствах, ответчик как собственник нежилых помещений, в силу закона обязан ежемесячно участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества дома.

Ссылка ответчика на дополнительное соглашение от 01.10.2015 № 1 к договору управления многоквартирным домом, которым установлена плата за содержание общего имущества в размере 14 руб. 16 коп. с одного квадратного метра занимаемого помещения, не принимается судом ввиду следующего.

Согласно статьям 45 - 48 ЖК РФ размер платы за содержание и ремонт нежилого помещения по общему правилу определяется на общем собрании собственников помещений. В отсутствие такого показателя на основании части 3 статьи 156 ЖК РФ применяется размер платы, устанавливаемый органом местного самоуправления.

Следовательно, деятельность любой управляющей компании зависит от волеизъявления собственников жилья, которые имеют право и возможность заключить договор на управление своим домом с иной управляющей организацией или изменить способ управления, и именно решениями собственников помещений устанавливается размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

Владение, пользование, распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме, включая его текущий и капитальный ремонт, осуществляется по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому в порядке, предусмотренном статьями 44 - 48 ЖК РФ.

В соответствии со статьей 181.1 ГК РФ решение собрания собственников помещений влечет правовые последствия для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании, а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

Согласно части 6 статьи 46 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены

его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

Иного способа признать решение общего собрания собственников помещений недействительным, кроме как в судебном порядке, действующим законодательством не предусмотрено.

Решения собраний собственников помещений об установлении тарифов на оплату услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на момент рассмотрения спора по настоящему делу являются действующими. Доказательств, обосновывающих необходимость снижения установленного тарифа для ответчика, как и доказательств, подтверждающих, что указанный вопрос выносился для разрешения на общее собрание собственников помещений многоквартирного дома, в материалах дела не имеется.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу, что исковые требования являются законными, обоснованными и подлежащими удовлетворению в полном объеме.

В связи с удовлетворением исковых требований судебные расходы истца и расходы по оплате судебной экспертизы по правилам статьи 110 АПК РФ подлежат отнесению на ответчика.

Излишне уплаченная государственная пошлина подлежит возврату истцу.

Руководствуясь статьями 110, 167 - 170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Вологодской области

#### **р е ш и л:**

взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Промбаза-57» в пользу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания РЭС-12» задолженность в размере 802 736 руб. 99 коп., а также расходы по оплате государственной пошлины в размере 19 055 руб.

Возвратить обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания РЭС-12» из федерального бюджета излишне оплаченную государственную пошлину в размере 7 395 руб.

Решение суда может быть обжаловано в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия.

Судья

Гуляева Ю.В.