

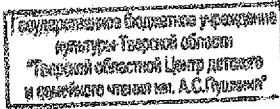
**Четырнадцатый арбитражный
апелляционный суд**

Истец: **Общество с ограниченной
ответственностью «Управляющая
компания «Пример»
(ООО «УК «Пример»)**
ОГРН 1136952007466, ИНН 6950166213
Место нахождения: 170100, г. Тверь,
ул. Серебряная, д. 11
8-915-701-81-41, anilisa.v@yandex.ru

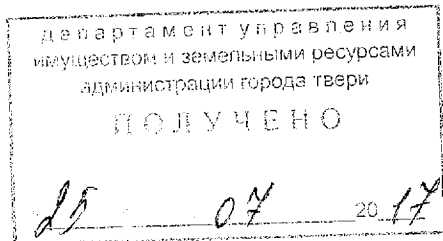
Ответчик: **Муниципальное образование
город Тверь в лице Департамента
управления имуществом и земельными
ресурсами администрации города Твери
(Департамент УИиЗР)**
ОГРН 1036900087806, ИНН 6901043057
Место нахождения: 170000, г. Тверь,
ул. Новоторжская, дом 1
8(4822) 34-82-46, факс 8(4822) 34-74-45
tverkumi@adm.tver.ru

Третье лицо: **Государственное бюджетное
учреждение культуры Тверской области
«Тверской областной Центр детского
и семейного чтения им. А.С. Пушкина»
(областная библиотека для детей
и юношества им. А.С. Пушкина)**
ОГРН 1026900544340
ИНН 6905012733, КПП 695001001
Место нахождения: 170100, г. Тверь,
ул. Советская, д.64
8(4822)34-71-82/, 34-48-11
asplib@yandex.ru

Дело № А66-7253/2017
Судья Кольцова Т.В.



Получено 15.07.2017



«24» июля 2017 года

**АПЕЛЛЯЦИОННАЯ ЖАЛОБА
на решение Арбитражного суда Тверской области
от 21.07.2017 г. по делу № А66-7253/2017**

21 июля 2017 года Арбитражным судом Тверской области в составе судьи Кольцовой Т.В., было вынесено решение по делу № А66-7253/2017 по заявлению ООО «УК «Пример» (далее – Истец) о взыскании с муниципального образования города Твери в лице Департамента управления имуществом и земельными ресурсами Администрации города Твери (далее – Ответчик) задолженности по оплате услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома за период с 01.07.2015 по 31.07.2016 года в размере 71 263 руб. 68 коп.

Указанным решением Истцу было отказано в иске.

Истец считает, что судом первой инстанции неправильно применены нормы материального права.

С «01» июля 2015 года по «31» июля 2016 года ООО «УК «Пример» (далее – Истец) являлось управляющей организацией многоквартирного дома № 64 по ул. Советская в г. Твери на основании решения общего внеочередного собрания собственников помещений указанного дома, оформленного протоколом от 22.06.2015 г.

Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома принято решение об утверждении тарифа по строке содержание и текущий ремонт в размере 16 руб./кв.м.

Ответчик является собственником помещения общей площадью 582,6 кв.м., расположенного в спорном доме. 20 августа 2015 года между истцом и Областной библиотекой для детей и юношества им. А.С.Пушкина, являющийся арендатором помещения библиотеки, заключен договор на оказание услуг по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома для нежилых помещений. Стоимость услуг за период с 01.07.2015 по 31.07.2016 составила 121 180 руб. 80 коп. Областной библиотекой для детей и юношества им. А.С.Пушкина за спорный период было оплачено 49 917 руб. 12 коп. за услуги по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Поскольку арендатор - Областная библиотека для детей и юношества им. А.С.Пушкина в течение указанного периода в полном объеме добровольно не уплачивала за Ответчика услуги Истца по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а собственник имущества обязан был участвовать в расходах на содержание общего имущества в указанном многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество Истец обратился в суд с иском о взыскании задолженности к собственнику нежилого помещения.

Отказывая Истцу в исковых требованиях, суд первой инстанции ссылается на то, что в силу абзаца 2 пункта 3 статьи 308 Гражданского кодекса РФ обязательство может создавать права для третьих лиц в отношении одной или обеих его сторон только в случаях, предусмотренных законом, иными правовыми актами или соглашением сторон. Указывая на то, что спорное нежилое помещение передано ответчиком Областной библиотеке для детей и юношества им. А.С.Пушкина по договору аренды, суд первой инстанции посчитал, что арендатор принял на себя обязанность по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, в связи с чем, является обязанной стороной по внесению спорных платежей. Следовательно, соответствующая обязанность при наличии договора между истцом и третьим лицом необоснованно возложена на ответчика как владельца спорного нежилого помещения.

Между тем подобные выводы противоречат изложенному в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.04.2011 № 16646/10 толкованию правовых норм, которое является общеобязательным и подлежит применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел. Выводы суда первой инстанции также противоречат правовой позиции изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 апреля 2012 г. № 15222/11, согласно которой на арендатора нежилого помещения в многоквартирном доме в силу правил статей 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации обязанности по заключению от своего имени договора с управляющей компанией на управление многоквартирным домом и оплате понесенных ею расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме возложены быть не могут.

Президиум указал, что договор аренды регулирует отношения между собственником и арендатором. Пунктом 2 статьи 616 Гражданского кодекса РФ предусмотрено несение арендатором расходов на содержание арендованного имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

Согласно статье 210 Гражданского кодекса РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

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.

Согласно части 1 статьи 39 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, именно собственник нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, в силу прямого указания закона обязан нести расходы по содержанию общего имущества. При этом собственник помещения в многоквартирном доме не обладает правом возлагать на арендатора обязанность заключать гражданско-правовой договор с третьим лицом, по которому арендатор будет нести бремя содержания общего имущества дома, и договор аренды не порождает обязательств арендатора перед управляющей организацией.

Президиум Высшего арбитражного суда указывает, что вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311

Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Ввиду вышеизложенного, Истец считает, что решение Арбитражного суда Тверской области от 21.07.2017 г. подлежит отмене.

В связи с отсутствием безналичных денежных средств на балансе Истца государственная пошлина за рассмотрение искового заявления была уплачена наличными денежными средствами от имени ООО «УК «Пример» его генеральным директором Сафониюком Александром Владимировичем. Прошу принять уплаченную представителем от имени представляемого государственную пошлину в размере 3000 руб. в счет оплаты за рассмотрение настоящей апелляционной жалобы. Оригинал платежного документа будет направлен почтовым отправлением до начала судебного заседания по делу.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 257, 260 Арбитражно-процессуального кодекса,


ПРОШУ:

1. Отменить решение Арбитражного суда Тверской области от 21.07.2017 г. по делу № А66-7253/2017 по заявлению ООО «УК «Пример» о взыскании с муниципального образования города Твери в лице Департамента управления имуществом и земельными ресурсами Администрации города Твери задолженности по оплате услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложения:

1. Чек-ордер об уплате государственной пошлины.
2. Копия авансового отчета.
3. Копия решения Арбитражного суда Тверской области от 21.07.2017 г.
4. Копия доверенности представителя Истца от 09.01.2017 г.

Представитель Истца
по доверенности



Новоселова В.В.