



Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа П о с т а н о в л е н и е

№ А63-7541/2011

21.05.2012

Резолютивная часть постановления объявлена 14 мая 2012 года.

Полный текст постановления изготовлен 21 мая 2012 года.

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа в составе председательствующего Мещерина А.И., судей Анциферова В.А. и Плотниковой Л.Н., в отсутствие истца - товарищества собственников жилья "Дружба-2007" (ИНН 2626037106, ОГРН 1072600000835), ответчика - Комитета по муниципальной собственности города Эссентуки (ИНН 2626012550, ОГРН 1022601224106), третьих лиц: администрации города Эссентуки и Леоновой О.А., извещенных о времени и месте судебного заседания, рассмотрев кассационную жалобу Комитета по муниципальной собственности города Эссентуки на решение Арбитражного суда Ставропольского края от 14.12.2011 (судья Кузьмина М.Н.) и постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.02.2012 по делу N А63-7541/2011 (судьи Параскевова С.А., Винокурова Н.В., Сулейманов З.М.), установил следующее.

ТСЖ "Дружба-2007" (далее - товарищество) обратилось в арбитражный суд с иском к Комитету по муниципальной собственности города Эссентуки (далее - комитет) о взыскании задолженности в сумме 28 671 рубля 73 копеек за оказанные услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Эссентуки, Кисловодская, 24А, корп. 6, а также неустойки в размере 3 788 рублей 03 копеек в связи с несвоевременным внесением платы за обслуживание мест общего пользования.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены администрация г. Эссентуки и Леонова О.А.

Решением Арбитражного суда Ставропольского края от 14.12.2011, оставленным без изменения постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.02.2012, иск удовлетворен частично. С ответчика в пользу истца взыскано 19 090 рублей 30 копеек долга по оплате расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома за период с 01.08.2008 по 10.08.2011, проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 148 рублей 75 копеек с 06.07.2011 по 10.08.2011, а также 1874 рубля 16 копеек расходов по уплате государственной пошлины и 3 тыс. рублей в возмещение услуг представителя. Суды указали, что независимо от наличия (отсутствия) договорных отношений на ответчике (уполномоченном органе) лежит обязанность нести расходы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме пропорционально его доле в общей площади объекта. С комитета также взысканы проценты за пользование чужими денежными средствами. Поскольку счета на оплату ответчику не предоставлялись, проценты надлежит исчислять с 06.07.2011 (дата получения претензии товарищества).

В кассационной жалобе комитет, ссылаясь на неправильное применение норм материального права, а также несоответствие сделанных судами выводов представленным в дело доказательствам, просит отменить решение и апелляционное постановление. По мнению ответчика, суд не принял во внимание правила пункта 1 части 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс). Согласно названной норме обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента его заключения. В данном случае нанимателем следует считать гражданку Леонову О.А., которая проживает в квартире на

основании ордера от 03.01.1989 N 001791. В силу части 3 статьи 153 Кодекса расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или управомоченные ими лица только до момента заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке. Принадлежащее муниципальному образованию жилое помещение заселено Леоновой О.А., которая фактически является его нанимателем и обязана вносить плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги. Комитет не является членом ТСЖ "Дружба-2007". Истец не представил доказательств, подтверждающих, что ответчику предлагалось заключить договор, предусмотренный частью 6 статьи 155 Кодекса. Доля ответчика в праве общей собственности на общее имущество жилого дома не определена. Суды неправомерно отказались от исследования вопроса о том, какую деятельность осуществлял истец по содержанию и ремонту общего имущества. Комитет также указывает, что у АТСЖ СК "Партнер" отсутствовали полномочия направлять в адрес ответчика какие-либо уведомления либо претензии, что свидетельствует о несоблюдении досудебного порядка урегулирования спора.

Изучив материалы дела и доводы жалобы, Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа полагает, что судебные акты надлежит оставить без изменения по следующим основаниям.

Как видно из материалов дела, 16.09.2006 собственниками помещений принято решение о создании товарищества для совместного управления комплексом недвижимого имущества и обеспечения его эксплуатации в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Эссентуки, ул. Кисловодская, 24А, корп. 6 (т. 1, л.д. 24, 25).

Суды установили, что муниципальному образованию город Эссентуки на праве собственности принадлежит квартира N 33, находящаяся в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Эссентуки, ул. Кисловодская, 24А, корп. 6.

Указанное жилое помещение на основании ордера передано Леоновой О.А. (т. 2, л.д. 19, 20).

Общим собранием собственников помещений названного многоквартирного жилого дома в спорный период утверждался размер платы за обслуживание жилья (т. 1, л.д. 24 - 30).

Договорные отношения между товариществом и комитетом отсутствуют.

Ссылаясь на ненадлежащее исполнение ответчиком обязанности по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, товарищество обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Признавая обоснованными требования истца о взыскании расходов по содержанию и ремонту общего имущества, суды пришли к выводу о том, что ответчик, осуществляющий права собственника квартиры в жилом доме, обязан нести бремя содержания общего имущества, которое необходимо для обслуживания всего дома в целом. Поскольку комитет после направления ему требования о необходимости внесения соответствующих сумм допустил просрочку оплаты, суды пришли к верному выводу о правомочности начисления на сумму основного долга процентов за пользование чужими денежными средствами с 06.07.2011 по 10.08.2011.

Выводы судов соответствуют материалам дела и действующему законодательству.

В соответствии с пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и частью 1 статьи 36 Кодекса 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.

В силу статьи 294 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 158 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.

Статья 153 Кодекса устанавливает, что граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива (часть 5 статьи 155 Кодекса).

Не являющиеся членами товарищества собственников жилья собственники помещений в многоквартирном доме, в котором создано товарищество собственников жилья, с учетом положений части 6 статьи 155 Кодекса, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья.

С учетом положений приведенных норм суды сделали правильный вывод о том, что отсутствие договора не является основанием для освобождения собственника жилого помещения в многоквартирном доме от несения расходов по содержанию общего имущества.

В данном случае комитет является уполномоченным органом муниципального образования, реализующим полномочия собственника жилого помещения в многоквартирном доме, договорные отношения относительно порядка оплаты расходов на содержание общего имущества между сторонами в спорный период отсутствовали, размер обязательных платежей (исходя из площади принадлежащего собственнику помещения), связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, утвержден решениями общих собраний собственников помещений.

При таких обстоятельствах в силу требований части 1 статьи 158 Кодекса суды первой и апелляционной инстанций пришли к правильному выводу об удовлетворении требования о взыскании с ответчика 19 090 рублей 30 копеек платы за содержание и ремонт общего имущества за период с 01.08.2008 по 10.08.2011.

Довод кассационной жалобы о том, что у ответчика не возникла обязанность вносить плату за содержание и ремонт общего имущества в связи с отсутствием доказательств факта оказания истцом услуг и несения соответствующих расходов отклоняется. Указания ответчика в этой части не основаны на нормах Кодекса, а также не учитывают правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, сформулированной в постановлении Президиума от 09.11.2010 N 4910/10.

Поскольку порядок и сроки внесения собственником помещения в многоквартирном доме платы за жилое помещение, включающей плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также ответственность за их несвоевременную или неполную уплату определены в статье 155 Кодекса, а статьей 294 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьей 158 Кодекса установлена обязанность каждого собственника нести бремя содержания общего имущества, доводы комитета о несоблюдении досудебного порядка урегулирования спора и отсутствии полномочий на направление требования об оплате долга не принимаются.

Ссылка комитета на то, что надлежащим ответчиком по данному спору является наниматель, ошибочна. Ответчик не учитывает содержание спорных правоотношений, избранный способ

управления жилым домом и состав взыскиваемых платежей. Для рассматриваемой формы управления жилым домом закон не ставит исполнение собственником жилых помещений в многоквартирном доме возложенных на него обязанностей в зависимость от внесения соответствующих платежей третьими лицами (нанимателями жилых помещений). При этом из материалов дела не следует, что установленные решениями общих собраний собственников помещений суммы, включались в состав платы нанимателя муниципальной квартиры. Отсутствие договора с товариществом не должно создавать для комитета иных условий участия в содержании общего имущества, по сравнению с другими собственниками помещений в многоквартирном жилом доме.

Судебные акты, на которые указывает ответчик, приняты в отношении иных лиц и по иным фактическим обстоятельствам, не являющимся тождественными субъектам и обстоятельствам по настоящему спору.

Таким образом, Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа считает оспариваемые решение и апелляционное постановление принятыми при правильном применении норм права, содержащиеся в них выводы не противоречащими установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся доказательствам. Нарушений норм процессуального права, являющихся в силу части 4 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации безусловным основанием для отмены судебных актов, судом округа не установлено.

Руководствуясь статьями 274, 284 - 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа

постановил:

решение Арбитражного суда Ставропольского края от 14.12.2011 и постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.02.2012 по делу N А63-7541/2011 оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий

А.И.МЕЩЕРИН

Судьи

В.А.АНЦИФЕРОВ

Л.Н.ПЛОТНИКОВА