



Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа  
П о с т а н о в л е н и е

№ А46-14286/2011

24.07.2012

Резолютивная часть постановления объявлена 17 июля 2012 года

Постановление изготовлено в полном объеме 24 июля 2012 года

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа в составе:

председательствующего Комковой Н.М.

судей Гудыма В.Н., Кисляковой Т.С.

рассмотрел в судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Север" на решение от 24.02.2012 Арбитражного суда Омской области (судья Долгалев Б.Г.) и постановление от 12.05.2012 Восьмого арбитражного апелляционного суда (судьи Шарова Н.А., Еникеева Л.И., Зиновьева Т.А.) по делу N А46-14286/2011 по иску общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Сервисгарант" (ОГРН 1102721003527, ИНН 2721176068, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Карла Маркса, 96, А, офис 505) к обществу с ограниченной ответственностью "Север" (ОГРН 1105543000507, ИНН 5504216583, г. Омск, ул. Красный Путь дом 141, корпус 1) о взыскании 490 715, 42 руб.

Суд

**установил:**

общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Сервисгарант" (далее - ООО "УК "Сервисгарант", истец) обратилось в Арбитражный суд Омской области с иском заявлением к обществу с ограниченной ответственностью "Север" (далее - ООО "Север", ответчик) о взыскании задолженности по оплате услуг в сумме 485 681,27 руб. и процентов за пользование чужими денежными средствами в сумме 5 034,15 руб.

Решением от 24.02.2012 Арбитражного суда Омской области, оставленным без изменения постановлением от 12.05.2012 Восьмого арбитражного апелляционного суда, исковые требования удовлетворены частично. С ООО "Север" взыскано в пользу истца 266 017,20 руб. задолженности, 3 955,06 руб. процентов за пользование чужими денежными средствами, 7 049,92 руб. расходов по оплате государственной пошлины. В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

ООО "Север", не согласившись с решением суда первой и постановлением суда апелляционной инстанций, обратилось с кассационной жалобой, в которой просит отменить обжалуемые судебные акты.

В кассационной жалобе заявитель указал на нарушение судами норм материального и процессуального права, несоответствие выводов судов установленным по делу обстоятельствам.

Проверив в соответствии со статьями 286, 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность обжалуемых судебных актов по настоящему делу, суд кассационной инстанции не находит оснований для их отмены.

Судами установлено и следует из материалов дела, что ООО "Север" является собственником нежилого помещения общей площадью 1057,5 кв. м, находящегося в здании по адресу: г. Хабаровск, ул. Карла Маркса, д. 96А, пом-1, право собственности зарегистрировано на основании договора купли-продажи от 15.11.2010.

Общим собранием собственников помещений Бизнес-центра с гостиницей по адресу: ул. Карла Маркса 96А, проведенным в форме заочного голосования, приняты решения от 28.06.2010 о выборе в качестве управляющей организации ООО "УК "Сервисгарант", о заключении с 01.07.2010 с указанной организацией договора управления, а также определена плата на содержание 1 кв. м здания в сумме 61,89 руб. на 2010 год.

ООО "УК "Сервисгарант" на основании договора управления зданием и предоставление коммунальных услуг от 01.07.2010 (далее - договор) осуществляла управление зданием бизнес - центра "Новый", выполняла работы и услуги, связанные с обслуживанием здания.

Поскольку ООО "Север" за период с марта по июль 2011 не оплатил услуги по содержанию и обслуживанию здания, коммунальные услуги и вознаграждение управляющей компании, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Суды двух инстанций, удовлетворяя исковые требования, исходили из того, что ответчик в силу статей 39, 153, 155, 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, 210 Гражданского кодекса Российской Федерации обязано нести бремя расходов по содержанию общего имущества.

Выводы арбитражных судов о наличии правовых оснований для удовлетворения иска соответствуют закону и материалам дела.

В соответствии со статьей 294 Гражданского кодекса Российской Федерации пунктом 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно статье 154 Жилищного кодекса Российской Федерации в структуру платы за жилое помещение для собственника помещения в многоквартирном доме входит плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Правильно применив к спорным правоотношениям указанные нормы права, суды первой и апелляционной инстанций пришли к обоснованному выводу о том, что ООО "Север" являясь собственником части нежилых помещений, расположенных в здании "Бизнес-центра с гостиницей по адресу: ул. К. Маркса 96-А, I очередь", обязано нести расходы по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. При этом отсутствие заключенного договора между сторонами не является основанием для освобождения ООО "Север" от участия в таких расходах.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, определяется решением общего собрания собственников помещений в таком доме и принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений (пункт 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных

постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491).

Пунктом 5 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Ввиду того, что собственники помещений в "Бизнес-центра с гостиницей по адресу: ул. Карла Маркса 96А, в спорный период не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, суды первой и апелляционной инстанций при определении размера подлежащего взысканию с ответчика задолженности обоснованно исходили из тарифов, установленных решением общего собрания собственников помещений в 2010 году в размере платы за содержание здания (машино-место) с 1 по 2 этажи за 1 кв. м, установленным в сумме 61,89 руб.

Кроме того, вступившим в законную силу решением от 05.04.2012 Центрального районного суда г. Хабаровска по делу N 2-142/12, рассмотренному с участием ООО "Север" в качестве соответчика, установлена обязанность прежнего собственника помещений (Никуловой И.К.), принадлежащих с 30.03.2011 ООО "Север", оплатить содержание здания и оказанные услуги по 29.03.2011 с учетом решения собрания собственников об установлении стоимости содержания, примененной судом и в настоящем деле.

Правильно применив к спорным правоотношениям указанные нормы права, проверив расчет истца, установив отсутствие внесения ответчиком платы за содержание и ремонт общего имущества дома, суд правомерно удовлетворил иск.

Оснований для иных выводов у суда кассационной инстанции не имеется.

Доводы кассационной жалобы о том, что истцом неверно произведен расчет задолженности, противоречат материалам дела, поскольку расчет произведен исходя из определения доли собственника (1057,5 кв. м) в праве общей собственности на общее имущество (8 925,1 кв. м) в доме.

Суд кассационной инстанции отклоняет довод кассационной жалобы о неправильной оценке судом апелляционной инстанции возврата судом первой инстанции встречного иска ООО "Север", поскольку законность судебного акта о возврате встречного искового заявления проверена судом апелляционной инстанции, о чем свидетельствует постановление от 16.04.2012 Седьмого арбитражного апелляционного суда. Отказ в принятии встречного иска по настоящему делу не может являться основанием для отмены принятых по настоящему делу судебных актов.

К тому же в кассационной жалобе ООО "Север" не обжалует определение от 17.02.2012 Арбитражного суда Омской области и постановление от 16.04.2012 Восьмого арбитражного апелляционного суда.

Доводы кассационной жалобы по существу направлены на переоценку доказательств и установленных обстоятельств по делу, что не входит в полномочия арбитражного суда кассационной инстанции в силу положений главы 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в связи с чем, подлежат отклонению.

При принятии обжалуемых судебных актов надлежащим образом исследованы имеющиеся в деле доказательства, нарушений норм материального и процессуального права, влекущих отмену судебных актов, не допущено.

Учитывая изложенное, руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 287, статьей 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа

**постановил:**

решение от 24.02.2012 Арбитражного суда Омской области и постановление от 12.05.2012 Восьмого арбитражного апелляционного суда по делу N А46-14286/2011 оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий

Н.М.КОМКОВА

Судьи

В.Н.ГУДЫМ

Т.С.КИСЛЯКОВА