



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

Хохрякова д.77, г. Тюмень, 625052, тел (3452) 46-38-93, ф.(3452) 45-02-07, <http://tumen.arbitr.ru>, E-mail: info@tumen.arbitr.ru

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ РЕШЕНИЕ

город Тюмень
20 октября 2011 года

Дело № А70-7245/2011

**Резолютивная часть решения объявлена 13 октября 2011 года.
Полный текст решения изготовлен 20 октября 2011 года.**

Арбитражный суд Тюменской области в составе судьи Голощапова М.В., при ведении протокола секретарём судебного заседания Пастуховым И.Н., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску ТСЖ «Городок на Широкой» к ИП Батову В.П. о взыскании задолженности,

при участии в заседании:

от истца: Янабаева Ю.Т., по доверенности № 01 от 11 января 2011 года, личность удостоверена паспортом гражданина РФ,

от ответчика: Батов А.В., по доверенности от 29 июня 2011 года, личность удостоверена паспортом гражданина РФ,

установил:

Товариществом собственников жилья «Городок на Широкой» (ИНН 7203111566, ОГРН 1027200871037, далее – ТСЖ «Городок на Широкой», истец) заявлен иск к Индивидуальному предпринимателю Батову Виктору Петровичу (ИНН 860306614978, ОГРН 307720302400052, далее – ИП Батов В.П., ответчик) о взыскании задолженности за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном жилом доме в размере 272 122 рублей 20 копеек.

В целях предоставления дополнительных доказательств в судебном заседании, начатом 10 октября 2011 года в 10 часов 45 минут объявлен перерыв до 13 октября 2011 года 11 часов 50 минут. Объявление о перерыве размещено на сайте суда в сети «Интернет» и на информационном стенде в помещении суда.

Судебное заседание возобновлено после перерыва.

После перерыва, представитель истца исковые требования поддержала в полном объёме, по основаниям, изложенным в исковом заявлении.

Исковые требования со ссылками на статьи 210, 249, 309 Гражданского кодекса Российской Федерации мотивированы тем, что ответчик не оплатил задолженность за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном жилом доме.

Представитель ответчик против иска возражает по основаниям, изложенным в отзыве.

Исследовав обстоятельства дела, Суд считает, что иск не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с частью 1 статьи 64, статьями 71, 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, на основании представленных доказательств.

Статьей 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлена обязанность сторон доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются как на основании своих требований и возражений.

Фактические обстоятельства дела свидетельствуют, что в соответствии с протоколом общего собрания участников ООО МПК «Атлант» № 3 от 12 июня 2000 года (л.д. 29-30), на основании решения собственников многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: город Тюмень, улица Широкая, д. 29, было создано товарищество собственников жилья «Городок

на Широкой» (свидетельство серия 72 № 000408323 (л.д. 27), которое согласно уставным целям осуществляет обслуживание общего имущества многоквартирных жилых домов по адресу: город Тюмень, улица Широкая, д. 29; улица Широкая, д. 29, корпус 1; улица Широкая, д. 29, корпус 2; улица Широкая, д. 29, корпус 3.

В соответствии с пунктом 2.1 устава ТСЖ «Городок на Широкой», Товарищество создано в целях совместного управления комплексом недвижимого имущества многоквартирных домов, по адресам: город Тюмень, улица Широкая, дом 29; город Тюмень, улица Широкая, дом 29, корпус 1; город Тюмень, улица Широкая, дом 29, корпус 2; город Тюмень, улица Широкая, дом 29, корпус 3, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом указанных домов.

Согласно подпунктам 2, 3 пункта 3.1. главы 3 устава, Товарищество имеет право определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом товарищества цели. Кроме того, имеет право на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества устанавливать размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

В силу подпункта 2, пункта 3.5 устава ТСЖ «Городок на Широкой», Товарищество обязано заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в общественно-жилом комплексе, не являющимися членами Товарищества.

ИП Батову В.П. принадлежит на праве собственности нежилое помещение, общей площадью 313 м³, в жилом многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Тюмень, ул. Широкая, корпус 3/4.

Нежилое помещение, принадлежащее ответчику, используется в целях размещения салона красоты «Антонина».

1 января 2008 года между ТСЖ «Городок на Широкой» (Товарищество) и ИП Батовым В.П. (Собственник) был подписан договор на оказание услуг (л.д. 34-39), в соответствии с которым, Товарищество обязуется за плату оказать Собственнику нежилого помещения, общей площадью 313 м³, расположенного по адресу город Тюмень, улица Широкая 29, корпус 3, услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: город Тюмень, улица Широкая, дом 29, корпус 3, предоставлять коммунальные услуги Собственнику нежилого помещения в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижения целей управления многоквартирным домом деятельности, а Собственник обязуется принять данные услуги, исполненные надлежащим образом и оплатить их.

Перечень оказываемых услуг и их стоимость приведена в приложении № 1 к договору (л.д. 40).

В соответствии с подпунктом «и» пункта 3.1. договора, Собственник нежилого помещения обязуется 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.

Размер платы по договору на момент заключения договора был определён сторонами в приложении №1 к договору и составлял 6 479 рублей 10 копеек в месяц из расчета 20 рублей 70 копеек с одного квадратного метра.

По мнению истца, с момента заключения договора, то есть с 1 января 2008 года ответчик не вносит платежи за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома.

Таким образом, по расчёту истца, общая сумма задолженности за период с 11 февраля 2008 года по 11 июля 2011 года составила 272 122 рублей 20 копеек (л.д. 11).

Заслушав объяснения представителей истца и ответчика, исследовав материалы дела, оценив в совокупности представленные доказательства, Суд считает, что заявленные требования не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с частью 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.

Состав платы за содержание и ремонт жилого помещения расшифрован в пункте 1 части 2 статьи 154 Жилищного Кодекса Российской Федерации, согласно которому плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Следовательно, несмотря на наличие в названии платежа слова «жилое», речь идет об оплате расходов на содержание общего имущества жилого дома, которые обязаны нести как собственники жилых, так и нежилых помещений.

В этом смысле следует считать, что плата за содержание и ремонт жилого помещения является лишь обозначением платежа, подлежащего оплате собственниками любых помещений в жилом доме.

Согласно статьям 219 и 223 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В материалы дела представлен договор передачи доли собственности № 353 П от 12 марта 2010 года между ООО МПК «Атлант» (Застройщик) и Батовым В.П. (Дольщик), в соответствии с которым Застройщик передает а Дольщик принимает в собственность встроено-пристроенное нежилое помещение (парикмахерская) в жилом доме, 2-я очередь общественно-жилого комплекса, 11 блок-секция, на 2 этаже, общей площадью 313,20 кв.м., по адресу: г. Тюмень, ул. Широтная, 29, корпус 3/4.

Право собственности на вышеуказанное встроено-пристроенное нежилое помещение (парикмахерская) было зарегистрировано в Управлении Федеральной регистрационной службы по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам, в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права серии 72 НЛ № 735185 от 23 апреля 2010 года.

С даты фактической передачи ответчику имущества, у последнего возникло право пользования вновь созданным объектом и обязательства по несению расходов, связанных с эксплуатацией, коммунальными и прочими услугами, поскольку обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги в равной мере распространяется на лиц, использующих помещения как на праве собственности, так и на иных законных основаниях, не использование принадлежащих помещений не освобождает от несения бремени расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (ст. 10, ч. 1 ст. 39, ч. 11 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункты 1, 2 статьи 8, пункт 1 статьи 12 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации").

Таким образом, договор передачи доли собственности № 353 П от 12 марта 2010 года суд рассматривает как акт фактической передачи ИП Батову В.П. встроено-пристроенного нежилого помещения (парикмахерской) в жилом доме, 2-я очередь общественно-жилого комплекса, 11 блок-секция, на 2 этаже, общей площадью 313,20 кв.м., по адресу: г. Тюмень, ул. Широтная, 29, корпус 3/4.

Таким образом, поскольку фактически встроено-пристроенное нежилое помещение (парикмахерская) в жилом доме, 2-я очередь общественно-жилого комплекса, 11 блок-секция, на 2 этаже, общей площадью 313,20 кв.м., по адресу: г. Тюмень, ул. Широтная, 29, корпус 3/4, было передано ответчику 12 марта 2010 года, суд считает, что до указанной даты начисление задолженности ИП Батову В.П. за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме не является правомерным.

Указание истца на наличие договора от 1 января 2008 года суд отклоняет, поскольку доказательств владения ответчиком спорным помещением в период с 1 января 2008 года по 12 марта 2010 года на каком-либо вещном праве, и наличия обязанности по несению расходов на содержание общего имущества дома, в материалы дела не представлено.

В соответствии с пунктом 2 статьи 291 Гражданского кодекса Российской Федерации товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Законом о товариществах собственников жилья.

Согласно пункту 1 статьи 135 Жилищного кодекса Российской Федерации, товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Согласно пункта 3 части 1 статьи 137 Жилищного кодекса Российской Федерации товарищество собственников жилья вправе устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 33 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, 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.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 2 статьи 145 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также подпункта 8 пункта 9.2 устава ТСЖ «Городок на широтной», к компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относится установление размера обязательных платежей и взносов товарищества, утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана.

В материалы дела истцом представлены сметы расходов на 2007-2008 гг., на 2009-2010 гг., протокол общего собрания от 25 июня 2010 года, смета расходов на 2010 год.

Оценив представленные документы, суд указывает на то, что протокол общего собрания в форме заочного голосования собственников помещений (жилья) многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: г. Тюмень, ул. Широтная, 29, улица Широтная, 29 корпус 1, 2, 3 от 25 июня 2010 года не содержит в себе вопроса, по которому принято решение, об утверждении сметы расходов и размера взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме на 2010 год. Представленные сметы расходов на 2010 года от 25 июня 2010 года и на 2009 – 2010 гг. от 25 декабря 2008 года, в нарушение подпункта 8 пункта 2 статьи 145 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также подпункта 8 пункта 9.2 устава ТСЖ «Городок на широтной» утверждены Председателем правления ТСЖ Дергачёвым А.В.

Сведений об утверждении общим собранием членов ТСЖ сметы расходов на 2009 года в материалы дела не представлено.

Протокол общего годового собрания членов ТСЖ «Городок на Широтной», проведенного в форме заочного голосования собственников помещений (жилья) многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: г. Тюмень, ул. Широтная, 29, улица Широтная, 29 корпус 1, 2, 3 от 18 июня 2007 года (п. 2 итоговых решений) не подписан ни председателем, ни секретарём собрания, ни членами счётной комиссии, и, более того, указывает на утверждение собранием сметы расходов на 2007 год (л.д. 41-49). При этом, в материалы дела представлена смета расходов на содержание ТСЖ «Городок на Широтной» на 2007-2008 г. (л.д. 50), утверждённая единолично Председателем правления Прозоровым С.В.

Как указано выше, полномочиями на утверждение сметы и размера взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме обладает общее собрание членов товарищества собственников жилья.

Таким образом, суд не может признать обоснованным применённый истцом тариф (размер взноса для каждого собственника помещения в многоквартирном доме на кв.м. площади) и размер платы, предъявляемый ответчику, в силу чего считает сумму задолженности ответчика необоснованной.

В соответствии со статьей 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при принятии решения арбитражный суд оценивает доказательства и доводы,

приведенные лицами, участвующими в деле, в обоснование своих требований и возражений; определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, какие законы и иные нормативные правовые акты следует применить по данному делу; устанавливает права и обязанности лиц, участвующих в деле; решает, подлежит ли иск удовлетворению.

В результате оценки обстоятельств дела и представленных доказательств суд считает, что ответчиком не обоснован размер взыскиваемой суммы, в связи с чем исковые требования о взыскании задолженности в размере 272 122 рублей 20 копеек по заявленным основаниям удовлетворению не подлежат.

Иного обоснования примененного истцом размера платы в материалы дела не представлено, в связи с чем Суд не считает возможными применить в рамках заявленного предмета иска нормы о неосновательном обогащении.

Доводы ответчика, в т.ч. касающиеся того, что помещение ответчика не находится в здании, управляемом ТСЖ «Городок на Широтной», судом отклоняются, как необоснованные, не подтвержденные материалами дела, и не влияющие на выводы суда по настоящему делу. Поскольку в удовлетворении заявленных исковых требований отказано, судебные расходы по оплате государственной пошлины, в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, относятся на истца.

Руководствуясь статьями 167-170, 171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований отказать.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Восьмой арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня изготовления решения в полном объеме.

Судья

М.В.Голощанов