



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

630102 г. Новосибирск, ул. Нижегородская, 6

Тел. 206-30-48, факс 206-31-41

www.novosib.arbitr.ru

e-mail: info@novosib.arbitr.ru

Именем Российской Федерации Р Е Ш Е Н И Е

г. Новосибирск
11 июня 2010 года

Дело №А45-9431/2010

Резолютивная часть решения объявлена 9 июня 2010 года.
Полный текст решения изготовлен 11 июня 2010 года.

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Лихачёва М.В. при ведении протокола судебного заседания судьей Лихачёвым М.В., рассмотрев в судебном заседании дело по иску закрытого акционерного общества «Управляющая компания «СПАС-Дом», г. Новосибирск, к муниципальному бюджетному образовательному учреждению дополнительного образования детей, подростков и молодежи города Новосибирска Центр «Радуга», г. Новосибирск,

о взыскании 24 267 руб. 12 коп., составляющих сумму задолженности за оказанные услуги и процентов за пользование чужими денежными средствами,

при участии в судебном заседании представителей:
от истца – ЗАО «УК «СПАС-Дом» – Даукшт М.А. (доверенность от 11.01.10 №583; паспорт),
от ответчика – МБОУДОДПМ «Радуга» – Судьяровой Л.Б. (приказ от 25.08.08 №15-К; паспорт),

У С Т А Н О В И Л:

Закрытое акционерное общество (далее – ЗАО) «Управляющая компания «СПАС-Дом» обратилось в Арбитражный суд Новосибирской области с иском к муниципальному бюджетному образовательному учреждению дополнительного образования детей, подростков и молодежи

города Новосибирска Центр «Радуга» (далее – МБОУДОДПМ «Радуга») о взыскании 21 664 руб. – долга за услуги по содержанию и ремонту общего имущества, 2 602 руб. 78 коп. – процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 11.06.07 по 11.04.10.

Заявленные требования мотивированы тем, что ответчик уклоняется от участия в несении расходов по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме.

Возражая против иска, ответчик указал на то, что не является надлежащим ответчиком по делу, поскольку нежилое помещение в доме передано ему на праве оперативного управления.

На основании статьи 163 АПК РФ в судебном заседании 09.06.10 был объявлен перерыв на 30 минут, после которого истцу было предложено уточнить расчет суммы иска в соответствии с действующим законодательством.

Исследовав материалы дела, арбитражный суд приходит к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, ЗАО «Управляющая компания «СПАС-Дом» осуществляет управление многоквартирным домом №2 по адресу: г. Новосибирск, Железнодорожный район, ул. Фабричная.

Нежилое помещение общей площадью 72,22 кв.м. в указанном доме занимает МБОУДОДПМ «Радуга» на праве оперативного управления, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 54 АГ №344218.

Истец в период с мая 2007 года по март 2010 года исполнял свои обязательства в соответствии с договором управления многоквартирным домом от 01.05.07 №100-ж, в том числе выполнял работы и оказывал услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее – МКД).

Ответчик, как владелец и пользователь помещения, находящегося в МКД, с управляющей организацией договор долевого участия в содержании общего имущества МКД не заключал. Оплату выполненных истцом работ и услуг не производил.

Указывая на то, что от заключения договора управления ответчик уклоняется, участвовать в издержках по содержанию общего имущества дома соразмерно своей доле как участник общей долевой собственности отказывается, ЗАО «Управляющая компания «СПАС-Дом» обратилось с настоящими требованиями в арбитражный суд.

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

Жилищным кодексом Российской Федерации (статьи 36 и 39) установлено, что собственникам помещений в МКД принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся

частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме; собственники помещений в МКД несут бремя расходов на содержание общего имущества в МКД. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в МКД, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество.

Как указано в статье 249 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.

В силу пункта 28 Правил содержания общего имущества в МКД (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.06 №491) собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество.

Факт отсутствия заключенного договора не является основанием для освобождения владельца помещения в МКД от несения расходов по содержанию общего имущества. Поскольку нежилое помещение ответчика является конструктивной частью здания, и его собственник пользуется общим имуществом, в том числе крышей, фундаментом, коммуникациями и лестничными клетками, поэтому содержание собственником своего имущества включает не только расходы по содержанию непосредственно нежилого помещения, но и расходы по эксплуатации жилого здания.

Из расчета истца (л.д. 8) следует, что сумма задолженности, подлежащая взысканию с ответчика, определена как произведение общей площади занимаемого ответчиком помещения и тарифа (размера ежемесячных платежей).

Арбитражный суд признает указанный расчет ошибочным, противоречащим нормам действующего законодательства.

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в МКД, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника (пункты 1, 2 статьи 39 ЖК РФ).

В силу пункта 1 статьи 37 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Таким образом, собственник нежилого помещения, расположенного в МКД, обязан нести расходы по содержанию общего имущества в размере, определяемом соотношением площадей жилого дома и нежилого помещения. Следовательно, размер доли рассчитывается арифметически.

Поскольку в материалах дела отсутствуют какие-либо доказательства, позволяющие установить состав и площадь общего

имущества в спорном доме, и соответственно долю ответчика в праве общей собственности на имущество, а также, учитывая заявление истца о правильности его расчета, суду не представляется возможным самостоятельно произвести расчет размера подлежащей оплаты.

Данная правовая позиция нашла отражение в постановлениях ФАС ЗСО от 27.05.10 по делу №А75-4341/09, ФАС МО от 15.10.09 по делу №А40-84914/08, ФАС УО от 22.04.10 по делу №А71-6955/09, 7ААС от 19.09.08 по делу А03-4012/08.

Исследовав фактические обстоятельства дела, оценив имеющиеся в нем доказательства в соответствии со статьей 71 АПК РФ, суд приходит к выводу о недоказанности истцом заявленных требований.

Возражение МБОУДОДПМ «Радуга» о том, что оно не является надлежащим ответчиком, не принимается судом, поскольку независимо от вещного права, на котором ответчику принадлежит спорное помещение (собственность, оперативное управление), он обязан нести бремя содержания и сохранения принадлежащего ему имущества.

Судебные расходы по уплате государственной пошлины по иску и иные расходы, связанные с рассмотрением дела, подлежат отнесению на истца в порядке статьи 110 АПК РФ.

Руководствуясь статьями 110, 163, 167-171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении иска отказать.

Согласно статье 181 АПК РФ данное решение может быть обжаловано в суд апелляционной инстанции в срок, не превышающий одного месяца со дня принятия решения, либо в суд кассационной инстанции – в течение двух месяцев с момента вступления решения в законную силу.

Судья

М.В. Лихачёв