# [Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24 апреля 2012 г. N 17АП-2547/12](http://garant.mipcnet.org/document?id=53794594&sub=0)

|  |  |
| --- | --- |
| г. Пермь | N 17АП-2547/2012-ГК |
| 24 апреля 2012 г. | А50-14749/2011 |

Резолютивная часть постановления объявлена 23 апреля 2012 года.

Постановление в полном объеме изготовлено 24 апреля 2012 года.

Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего Рубцовой Л.В.,

судей Шварц Н.Г., Дружининой Л.В.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Минкович И.А.

при участии:

от истца: Федотова Л.Н. по доверенности от 11.01.2011 г. N 04; Фалеев Д.Г. по доверенности от 19.01.2012 г. N 35

от ответчика: Бушуев А.С. по доверенности от 29.12.2010 г.

от третьего лица представители не явились, извещены надлежащим образом

лица, участвующие в деле, о месте и времени рассмотрения дела извещены надлежащим образом в порядке [статей 121](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027526&sub=121), [123](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027526&sub=123) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на [Интернет-сайте](http://garant.mipcnet.org/document?id=890941&sub=2026) Семнадцатого арбитражного апелляционного суда,

рассмотрел в судебном заседании апелляционную жалобу

истца - ТСЖ "Водники-1"

на решение Арбитражного суда Пермского края от 24 января 2012 года

по делу N А50-14749/2011,

принятое судьей Султановой Ю.Т.,

по иску товарищества собственников жилья "Водники - 1" (ОГРН 1075900002782, ИНН 5908036280)

к индивидуальному предпринимателю Фахретдинову Азату Такиевичу (ОГРНИП 304590823100039, ИНН 590800564529)

третье лицо: индивидуальный предприниматель Фомина Валентина Григорьевна

о взыскании задолженности по оплате за содержание, текущий ремонт общего имущества дома,

УСТАНОВИЛ:

Товарищество собственников жилья "Водники-1" город Пермь (далее - истец) обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю Фахретдинову Азату Такиевичу (далее - ответчик) о взыскании задолженности по оплате за содержание, текущий ремонт общего имущества дома, расположенного по адресу: город Пермь, улица Адмирала Ушакова, дом 55/1 за период с 01 мая 2007 года по 31 марта 2011 года в размере 71 448, 19 руб., о взыскании денежных средств в размере 13 072, 85 руб. за период с 01 мая 2007 года по 31 марта 2011 года.

До принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение спора по существу истец неоднократно заявлял ходатайства об уточнении иска, которые были рассмотрены судом и удовлетворены. В последнем из ходатайств об уточнении иска истец просил взыскать с ответчика задолженность по оплате обязательных платежей за содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома N 55/1, расположенного по адресу: город Пермь, улица Адмирала Ушакова за период с 01 июля 2008 года по 30 июня 2009 года в размере 18 687, 24 руб., задолженность за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома N 55/1 в размере 12 852, 23 руб., а также пени в размере 9080 руб.

Ходатайство рассмотрено арбитражным судом первой инстанции на основании [статьи 49](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027526&sub=49) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и удовлетворено.

Позже истец заявил отказ от заявленного имущественного требования о взыскании с ответчика пени за несвоевременное внесение обязательных платежей за период с 11 июня 2007 года по 25 октября 2011 года включительно в размере 9 080 руб. Ходатайство принято арбитражным судом на основании [статьи 49](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027526&sub=49) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и удовлетворено.

К участию в деле в качестве 3 лица привлечена И.П. Фомина В.Г., являющаяся арендатором нежилого помещения.

Решением Арбитражного суда Пермского края от 24 января 2012 года прекращено производству по делу в части имущественного требования Товарищества собственников жилья "Водники-1" город Пермь к ответчику - индивидуальному предпринимателю Фахретдинову Азату Такиевичу о взыскании пени за период с 11 июня 2007 года по 25 октября 2011 года в размере 9 080 рублей 40 копеек. В удовлетворении исковых требований отказано.

Истец обжаловал решение суда. Считает, что ему необоснованно отказано в удовлетворении иска в части взыскания задолженности с ответчика за содержание и ремонт общего имущества дома. В остальной части решение суда не оспаривает.

В судебном заседании представитель истца на доводах жалобы настаивает. Считает, что расходы на содержание и ремонт должен нести собственник помещения.

Законность и обоснованность обжалуемого судебного акта проверены арбитражным судом апелляционной инстанции в порядке, предусмотренном [статьями 266](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027526&sub=266), [268](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027526&sub=268) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в обжалуемой части.

Как следует из материалов дела, в обоснование иска истец ссылается на то, что с 01 мая 2007 года на основании соглашения N 19 от 11 апреля 2007 года осуществляет управление многоквартирным домом N 55/1, расположенным по адресу: город Пермь, улица Адмирала Ушакова.

Ответчик является собственником нежилого помещения, общей площадью 108, 9 кв.м. на первом этаже названного многоквартирного дома, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22 сентября 2003 года сделана запись регистрации N 59-1/03- 15/2003-365.

Истец указывает, что в спорный период, являясь управляющей организацией, понес расходы, связанные с содержанием, ремонтом общего имущества спорного многоквартирного дома.

В связи с тем, что ответчик - собственник помещений в многоквартирном доме, не исполнил обязательств по оплате обязательных платежей за содержание, текущий ремонт общего имущества спорного многоквартирного за период с 01 июля 2008 года по 30 июня 2009 года в размере 18 687, 24 руб. истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Пересмотрев материалы дела в порядке [ст. 266 - 268](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027526&sub=266) АПК РФ в обжалуемой части, апелляционный суд считает, что оснований для удовлетворения апелляционной жалобы не имеется.

В соответствии со [ст.210](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=210) ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Согласно [ч.1 ст.36](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3601) ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В соответствии со [ст. 39](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=39) ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Согласно [ч.1 ст.158](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15801) ЖК РФ 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.

В соответствии со [ст.249](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=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.

Как усматривается из материалов дела ответчик является собственником нежилого помещения площадью 108,9 кв.м. Между ответчиком и третьим лицом-Фоминой В.Г. заключены договоры аренды на срок с 20.01.2008 г.. по 09.01.2009 г., с 01.01.2009 г. по 30.12.2009 г.. Стороны установили, что арендатор принял на себя обязательства заключить договор с обслуживающей организацией на техническое обслуживание и ремонт общедомового имущества.

Как утверждает истец такой договор с арендатором не заключен. В связи с этим, ссылаясь на [Постановление](http://garant.mipcnet.org/document?id=58101844&sub=0) Президиума ВАС РФ от 12.04.2011 г. N 16646/10, считает, что обязанность по несению указанных расходов возложена на собственника. Однако в указанном Постановлении установлены иные обстоятельства дела.

В данном случае из материалов дела усматривается, что истцом непосредственно с арендатором заключено дополнительное соглашение от 01.07.2008 г., в соответствии с которым арендатор принял на себя обязательства по внесению платы за техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового имущества исходя из платы с 01.07.2008 г. в размере 14,3 руб. за 1 кв.м. Договор действует с 01.07.2008 г. по 30.06.2009 г.

Во исполнение указанного соглашения истцом направлялись в адрес арендатора счета на оплату, письма - предупреждения об оплате, акт сверки расчетов. Арендатор задолженность не погасил. Судом первой инстанции уточнялся предмет иска, а также необходимость привлечения арендатора в качестве ответчика, истец на замену ответчика или привлечение арендатора в качестве второго ответчика не согласился. Арендатор привлечен к участию в деле в качестве 3 лица. В отзыве на иск он подтвердил заключение договора с истцом на техническое обслуживание и ремонт общедомового имущества в спорный период.

Таким образом, судом первой инстанции обоснованно отказано в удовлетворении иска в данной части.

При таких обстоятельствах оснований для отмены (изменения) решения суда первой инстанции в соответствии со [ст. 270](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027526&sub=270) АПК РФ не имеется.

Госпошлина по апелляционной жалобе в соответствии со [ст. 110](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027526&sub=110) АПК РФ относится на заявителя.

На основании изложенного и руководствуясь [статьями 258](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027526&sub=258), [268](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027526&sub=268), [269](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027526&sub=269), [271](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027526&sub=271) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Семнадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Пермского края от 24 января 2012 года по делу N А50-14749/2011 оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Федеральный арбитражный суд Уральского округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия через Арбитражный суд Пермского края.

|  |  |
| --- | --- |
| Председательствующий | Л.В. Рубцова |

|  |  |
| --- | --- |
| Судьи | Н.Г. ШварцЛ.В. Дружинина |