

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД УРАЛЬСКОГО ОКРУГА**

Ленина проспект, д. 32/27, Екатеринбург, 620075

<http://fasuo.arbitr.ru>**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№ Ф09-6627/20

Екатеринбург

19 ноября 2020 г.

Дело № А50-1/2019

Резолютивная часть постановления объявлена 17 ноября 2020 г.

Постановление изготовлено в полном объеме 19 ноября 2020 г.

Арбитражный суд Уральского округа в составе:
председательствующего Абозновой О. В.,
судей Васильченко Н. С., Сирота Е. Г.

рассмотрел в судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Развитие59" (далее – Общество) на постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.09.2020 по делу № А50-1/2019 Арбитражного суда Пермского края.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте Арбитражного суда Уральского округа.

В судебном заседании принял участие представитель Общества – Казанцев А.А. (доверенность от 01.01.2020).

Товарищество собственников недвижимости "Черняховского 72А" (далее - Товарищество) обратилось в Арбитражный суд Пермского края с иском к Обществу о взыскании 411 623 руб. 36 коп. задолженности за содержание общедомового имущества, текущий ремонт, водоснабжение в целях содержания общедомового имущества, взносов за капитальный ремонт общедомового имущества многоквартирного дома по адресу: г. Пермь, ул. Черняховского, д. 72а, за период с января 2016 г. по декабрь 2018 г.

Решением Арбитражного суда Пермского края от 29.05.2020 в удовлетворении иска отказано в полном объеме.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.09.2020 решение суда отменено, исковые требования удовлетворены.

В кассационной жалобе Общество просит постановление апелляционного суда отменить, оставить в силе решение суда первой инстанции, ссылаясь на отсутствие у него обязанности оплачивать содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (далее - МКД), взносов на капитальный ремонт на основании нормативной документации,

поскольку принадлежащие ему нежилые помещения расположены в пристрое, у которого отсутствуют признаки единого здания с МКД. Как отмечает ответчик, фундамент у пристроя самостоятельный, не связан с фундаментом МКД, пристрой не имеет общие ограждающие и несущие конструкции с МКД, может эксплуатироваться отдельно от МКД. Заявитель кассационной жалобы указывает на то, что возможность отнесения помещений к общему имуществу МКД или их признания самостоятельными объектами недвижимости должна связываться с назначением помещений. По мнению ответчика, оснований для возложения на ответчика обязанности внесения в полном объеме платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, а также взносов на капитальный ремонт не имеется, так как в состав общедомового имущества входят различные объекты, поименованные в пункте 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), а не только инженерные сети.

В отзыве на кассационную жалобу Товарищество указывает на необоснованность изложенных в ней доводов, просит постановление апелляционного суда оставить без изменения.

Законность обжалуемого судебного акта проверена в порядке, предусмотренном статьями 274, 284, 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Как установлено судами, управление МКД, расположенным по адресу: г. Пермь, ул. Черняховского, д. 72а, с 2010 г. осуществляется Товариществом.

Обществу на праве собственности принадлежат нежилые помещения общей площадью 235 кв. м, расположенные в нежилом здании по адресу: г. Пермь, ул. Черняховского, д. 72а/1. Договор управления между Товариществом и Обществом заключен не был.

Истец указал, что ответчик не исполнил обязательство по внесению платы за содержание общедомового имущества, текущий ремонт, водоснабжение в целях содержания общедомового имущества, взносов за капитальный ремонт общедомового имущества МКД по адресу: г. Пермь, ул. Черняховского, д. 72а, за период с января 2016 г. по декабрь 2018 г. в общей сумме 411 623 руб. 36 коп.

Истцом ответчику направлена претензия с требованием о погашении задолженности, которая оставлена ответчиком без удовлетворения, что послужило основанием для обращения истца в суд.

Ответчик указывает, что пристрой частью МКД не является, не имеет общих строительных конструкций с примыкающим к нему МКД, общего имущества с МКД, содержится и ремонтируется им самостоятельно, имеет свой адрес на основании письма Администрации г. Перми от 25.05.2015 № 400/76, ссылаясь на то, что ответчик не учитывался Товариществом как собственник помещений МКД.

Истцом и ответчиком представлены экспертные заключения, содержащие противоположные выводы по спорному вопросу.

Определением Арбитражного суда Пермского края от 17.09.2019 по ходатайству истца назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено федеральному бюджетному учреждению "Пермская лаборатория судебной экспертизы" Министерства юстиции Российской Федерации, которым составлено заключение от 25.11.2019 № 3369/10-3/19-45.

Истец просил назначить повторную судебную строительно-техническую экспертизу, на разрешение которой поставить те же вопросы, ссылаясь на наличие противоречий в выводах эксперта: несмотря на указание обстоятельств возведения здания общежития с блоком обслуживания одновременно по единой проектной документации, присоединении сетей теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения пристроя к общедомовым сетям МКД, наличием стены между общежитием и обслуживающим блоком, эксперт формулирует выводы о самостоятельности пристроя, автономности его коммуникаций, отдельном расположении пристроя, отсутствии какого-либо связывающего дом и пристрой имущества.

В удовлетворении ходатайства истца судом было отказано.

Суд первой инстанции в удовлетворении исковых требований отказал, придя к выводу об отсутствии у ответчика обязанности по внесению платы за общедомовое имущество, поскольку принадлежащие ему нежилые помещения расположены в пристрое, у которого отсутствуют признаки единого здания с МКД, которое может эксплуатироваться отдельно от МКД. Суд указал, что в материалах дела отсутствуют доказательства наличия общих инженерных сетей и оборудования, общедомовые сети истца по отношению к пристрою являются транзитными.

Суд апелляционной инстанции пришел к выводу о наличии оснований для отмены решения суда первой инстанции и удовлетворения исковых требований, обоснованно исходя из следующего.

В силу статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Согласно пункту 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности 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), а также 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; 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.

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

Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения, определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме (части 1, 2 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В статье 249 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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 соответствии с пунктом 3.21 "ГОСТ Р 51929-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения" (утвержден и введен в действие Приказом Росстандарта от 11.06.2014 № 543-ст) многоквартирный дом - окончанный строительством и введенный в эксплуатацию надлежащим образом объект капитального строительства, представляющий собой объемную строительную конструкцию, имеющий надземную и подземную части, включающий в себя внутридомовые системы инженерно-технического обеспечения, помещения общего пользования, не являющиеся частями квартир, иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам, и жилые помещения, предназначенные для постоянного проживания двух и более семей, имеющие самостоятельные выходы к помещениям общего пользования в таком доме (за исключением заблокированных зданий); в состав многоквартирного дома входят встроенные и (или) пристроенные нежилые помещения, а также придомовая территория (земельный участок).

Суд апелляционной инстанции верно отметил, что для решения подобного спорного вопроса (о не/признании пристроя частью многоквартирного дома) не установлен какой-либо исключительный перечень критериев.

Вместе с тем, как правильно указал апелляционный суд, анализ сложившейся судебной практики по данному вопросу позволяет заключить, что в каждом конкретном случае устанавливаются такие признаки самостоятельности пристроя, которые позволяют осуществлять полномочия его

собственнику, независимо от существования и эксплуатации многоквартирного дома.

Суд апелляционной инстанции всесторонне, полно и объективно исследовав в соответствии с требованиями статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные в материалы дела доказательства, в том числе результаты проведенных экспертиз, пришел к обоснованному выводу об отсутствии совокупности признаков, которые бы позволили бы считать пристрой обособленным от МКД строением.

Проанализировав заключение судебной экспертизы, а также экспертные заключения, представленные сторонами, апелляционный суд правильно исходил из отсутствия в них прямых противоречий в части установленных экспертами обстоятельств, а также из их достаточности для разрешения вопросов, требующих специальных познаний при рассмотрении настоящего спора, в связи с чем, признав частичную обоснованность доводов Общества о недостатках судебной экспертизы и противоречиях в выводах эксперта, правомерно заключил, что необходимости в назначении по делу повторной экспертизы не усматривается.

Как установлено судами при рассмотрении дела, дом и пристрой расположены на едином земельном участке с кадастровым номером 59:01:3812922:37.

Согласно заключению эксперта № ЮЛ-18/2 (фото № 2) между домом и пристроем имеется общая стена. На photographs приложенных к экспертным заключениям, видно, что пристрой примыкает (без зазора) к стене дома. Несмотря на отделение фундаментов дома и пристроя деформационными швами, само по себе данное обстоятельство не свидетельствует об отдельности помещения, поскольку строения имеют разную весовую нагрузку.

В рамках судебной экспертизы экспертом установлено, что между нежилым помещением и жилым домом имеется тамбур, в котором имеется дверной проем для сообщения между сооружениями, заблокированный в настоящее время. Экспертными заключениями не исключается наличие общей стены (одновременно дома и тамбура пристроя), имеющей дверной проем, то есть возможность сообщения между строениями.

В доме и пристрое имеются общие лестничные клетки, которые обеспечивают доступ в подвальные помещения, расположенными под помещениями пристроя (59:01:3812922:950), что подтверждается поэтажным планом из технического паспорта, представленного ответчиком.

Ответчик, доказывая самостоятельность пристроя, ссылается на автономные, независимые от дома инженерные системы.

Апелляционный суд счел обоснованным данное возражение только в отношении канализации нежилых помещений встроенно-пристроенной части.

Проанализировав содержание представленных в материалы дела документов, суд апелляционной инстанции, пришел к выводу о зависимости сетей теплоснабжения и холодного водоснабжения пристроя от общедомовых сетей, то есть общедомового имущества.

При этом суд апелляционной инстанции верно отметил, что наличие индивидуального теплового пункта и прибора учета тепловой энергии, приборов учета холодной воды и электроэнергии свидетельствует об осуществлении приборного учета соответствующего ресурса. Нежилые помещения ответчика не имеют независимых от сетей многоквартирного дома самостоятельных вводов сетей отопления, холодного водоснабжения, ввода электрической сети. Указанные сети нежилых помещений присоединены к сетям ресурсоснабжающих организаций опосредованно через сети многоквартирного дома. Установленная экспертом независимость индивидуального теплового пункта с узлом коммерческого учета прибора при том, что тепловая энергия поступает к нему из общедомовой системы отопления, не опровергает довод истца о зависимости теплоснабжения помещений ответчика от системы отопления дома. Ответчиком не представлены акты, определяющие разграничение балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности тепловых сетей прибора и ресурсоснабжающих организаций, из которых бы следовало, что сети теплоснабжения, подключены к сетям РСО, минуя общедомовые сети МКД.

Суд апелляционной инстанции правильно указал, что не все собственники жилых и нежилых помещений в МКД в равной мере пользуются общим имуществом дома. В то же время эксплуатация МКД возможна только при надлежащем содержании всего общего имущества дома. Поэтому по общему правилу доля расходов каждого собственника помещения в МКД зависит лишь от площади принадлежащего ему помещения, а не степени использования общим имуществом (статья 39, часть 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Как верно отметил апелляционный суд, изменение фактических обстоятельств в отношении связи прибора с домом (обустройство отдельных вводов к коммунальным системам прибора, независимым от ввода в дом и общедомовых систем, переустройство прибора, направленное на фактическое обособление его конструктивных элементов от конструкции дома и пр.) может привести и к изменению правового режима взаимоотношений между владельцами прибора и собственниками помещений многоквартирного дома. Таким образом, устанавливаемая судами в подобных спорах совокупность признаков должна подтверждать такую самостоятельность (автономность) прибора, которая позволила бы его существование и эксплуатацию без многоквартирного дома, а не наоборот (как указано в заключении общества с ограниченной ответственностью "ТитанПроект").

Выводы экспертов об отсутствии в помещениях ответчика общего имущества дома не является квалифицирующим признаком для вопроса об обособленности прибора от дома.

Суд апелляционной инстанции верно исходил из того, что расходы ответчика на содержание и ремонт собственных помещений не освобождает от обязанности несения расходов на содержание и ремонт общего имущества. Функционирование системы отопления, холодного водоснабжения в данном случае, в отсутствие отдельных самостоятельных вводов зависит от состояния и

функционирования общедомовых систем отопления, ХВС, входящих, в свою очередь, в состав общего имущества дома. Освобождение ответчика от участия в расходах на содержание общего имущества в таком случае влечет необоснованное перекладывание расходов на других собственников.

Суд апелляционной инстанции исследовал ссылку Общества на самостоятельную организацию и оплату работ по содержанию и ремонту пристроя, и правильно отклонил ее, ввиду отсутствия соответствующих доказательств.

С учетом изложенного суд апелляционной инстанции правильно признал необоснованным вывод суда первой инстанции об обособленности пристроя ответчика от МКД, обслуживаемого истцом.

Управляющая компания не должна доказывать размер фактических расходов, возникших у нее в связи с содержанием общего имущества, выделяя их по отношению к одному из собственников помещений (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.11.2010 № 4910/10), а также представляя доказательства осуществления технического обслуживания, в том числе договоры, акты выполненных работ, счета-фактуры, первичную документацию.

Расчет задолженности за содержание и текущий ремонт правильно осуществлен истцом с учетом площади принадлежащих ответчику помещений (235 кв. м), а также размера платы, установленного постановлениями Администрации города Перми № 445 от 08.07.2015. Задолженность за капитальный ремонт рассчитана в соответствии с размером, установленным Постановлением Правительства Пермского края от 21.10.2016 № 961-п.

Проверив расчеты истца и признав их верными, суд апелляционной инстанции пришел к правильному выводу о том, что требование истца о взыскании задолженности подлежит удовлетворению на сумму 411 623 руб. 36 коп. При этом, учитывая целевое назначение взносов на капитальный ремонт и представленные истцом сведения о специальном счете, суд апелляционной инстанции правильно заключил, что денежные средства на капитальный ремонт подлежат перечислению на указанный счет.

Судебные расходы судом апелляционной инстанции распределены верно с учетом требований статей 101, 106, 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Доводы заявителя, изложенные в кассационной жалобе, в том числе о том, что фундамент у пристроя самостоятельный, не связан с фундаментом МКД, пристрой не имеет общие ограждающие и несущие конструкции с МКД, может эксплуатироваться отдельно от МКД, пристрой и МКД имеют разные функциональные назначения, были предметом детального исследования апелляционного суда в ходе рассмотрения дела по существу, получили надлежащую правовую оценку со ссылкой на законодательные и нормативные акты, материалы дела. Выводы суда основаны на совокупной оценке всех представленных в материалы дела доказательств.

Доводы Общества, по мнению суда кассационной инстанции, не свидетельствуют о нарушении апелляционным судом норм права и сводятся к

несогласию заявителя с оценкой фактических обстоятельств дела и имеющихся доказательств. Установление же фактических обстоятельств дела, исследование и оценка представленных сторонами доказательств отнесены процессуальным законодательством к компетенции судов первой и апелляционной инстанций.

Нарушений норм материального или процессуального права, являющихся основанием для отмены судебного акта (статья 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), судом кассационной инстанции не установлено.

С учетом изложенного кассационная жалоба подлежит оставлению без удовлетворения.

Руководствуясь статьями 286, 287, 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

П О С Т А Н О В И Л:

постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.09.2020 по делу № А50-1/2019 Арбитражного суда Пермского края оставить без изменения, кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Развитие59" – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном ст. 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий

О.В. Абознова

Судьи

Н.С. Васильченко

Е.Г. Сирота