



Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
МОТИВИРОВАННОЕ РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ, РАССМОТРЕННОМУ
В ПОРЯДКЕ УПРОЩЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

г. Москва
16 февраля 2018 года

Дело №А41-102665/17

Резолютивная часть вынесена 09 февраля 2018 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Ж.П. Борсовой, рассмотрев в порядке упрощенного производства дело по исковому заявлению ООО "ЖКС"(ИНН 5027205484, ОГРН 1135027013010) к АО "РАМЕНСКАЯ ТЕПЛОСЕТЬ"(ИНН 5040109331, ОГРН 1115040008621) о взыскании задолженности по оплате за нежилое помещение и коммунальные услуги, без вызова сторон,

у с т а н о в и л:

ООО "ЖКС"(ИНН 5027205484, ОГРН 1135027013010) обратилось в арбитражный суд с иском к АО "РАМЕНСКАЯ ТЕПЛОСЕТЬ"(ИНН 5040109331, ОГРН 1115040008621) о взыскании задолженности по оплате за нежилое помещение и коммунальные услуги за период с декабря 2016 года по октябрь 2017 года в размере 86 446,53 руб.

Дело в порядке п.1 ч.1 ст. 227 АПК РФ принято к рассмотрению в порядке упрощенного производства.

09 февраля 2018 года судом вынесена резолютивная часть об отказе в удовлетворении исковых требований.

От истца 13.02.2018 года поступило заявление об изготовлении мотивированного решения по делу.

Рассматривая заявленные требования, суд исходит из следующего.

ООО «ЖКС» (ИНН 5027205484, ОГРН 1135027013010) является управляющей организацией в отношении многоквартирного дома по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1 на основании протокола № 4/УК/15-3 от 29.10.2015 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом и договора управления данным многоквартирным домом.

Как указывает истец, согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество от 03.12.2017 года нежилое помещение площадью 132,2 кв.м. с кадастровым № 50:23:0020106:10009 по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д. 1, пом. 13 принадлежит АО «Раменская теплосеть» на праве собственности с 01.12.2016 года.

В соответствии с ч. 2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом. Выбор

способа управления домом осуществляется на общем собрании собственников в порядке ст.ст. 44-48, 161-164 ЖК РФ.

В соответствии с ч. 5 ст. 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном ЖК РФ 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.

Таким образом, в случае, если выбран способ управления домом - управление управляющей организацией, каждый собственник помещения обязан заключить договор управления с выбранной управляющей организацией.

На основании протокола общего собрания от 24.12.2015 г., проводимого в форме очного-заочного голосования собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д. 1, а также договора управления данным многоквартирным домом ООО «ЖКС» оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, а также предоставляет коммунальные услуги собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями в этом доме.

Исковые требования мотивированы тем, что АО «Раменская теплосеть», как собственник данного жилого помещения, в силу прямого указания закона обязан нести расходы по содержанию общего имущества независимо от наличия у него расходов на содержание собственного помещения, находящегося в индивидуальной собственности, и расходы за коммунальные услуги.

Согласно выписке из лицевого счета № 510 за период с декабря 2016 г. по октябрь 2017 г. должнику АО «Раменская теплосеть» была начислена плата:

- за содержание и обслуживание общего имущества данного многоквартирного дома,
- за отопление - исходя из объема потребленных коммунальных услуг согласно показаниям общедомового прибора учета и тарифов,
- за электроэнергию - исходя из объема потребленных коммунальных услуг согласно показаниям прибора учета,
- за холодное водоснабжение и водоотведение - исходя из объемов потребленных коммунальных услуг согласно показаниям приборов учета и тарифов,
- за капитальный ремонт,
- за дополнительные услуги (запирающее устройство (домофон), круглосуточная диспетчеризация).

По состоянию на 31.10.2017 г. общая сумма задолженности в отношении данного жилого помещения составляет 86 446,53 руб.

Суд считает требования истца не подлежащими удовлетворению в виду следующего.

В соответствии со ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Согласно ч. 1 ст. 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно ч. 2 ст. 39 ЖК РФ 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. 3 ст. 39 ЖК РФ правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В соответствии с пп. «а» п. 28 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491), собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт

жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений.

Согласно п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ обязанность по внесению платы возникает у собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение.

Таким образом, закон возлагает бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме на собственников помещений в многоквартирном доме.

Вместе с тем, в материалы дела ответчиком представлено вступившее в законную силу заочное решение Раменского городского суда от 04.10.2017 года по делу по иску Кирилловского Дмитрия Николаевича к АО «Раменская теплосеть» о признании права собственности отсутствующим, согласно которому суд пришел к выводу о том, что спорное нежилое помещение относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, то есть является служебным помещением, не имеющим самостоятельного назначения, и предназначено для обслуживания многоквартирного дома в целом; право собственности на спорные нежилые помещения принадлежит собственникам квартир в многоквартирном доме, в силу закона независимо от регистрации этого права в ЕГРН, поскольку эти помещения относятся к общему имуществу многоквартирного дома.

Данным решением признано отсутствующим право собственности АО «Раменская теплосеть» на нежилое помещение XIII площадью 132,2 кв.м., этаж 10,11 с кадастровым номером 50:23:0020106:10009, расположенное в многоквартирном доме по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1.

Следовательно, расходы по оплате за нежилое помещение и коммунальные услуги должны быть возложены на собственников помещений в многоквартирном доме.

В связи с чем, оснований для удовлетворения исковых требований у суда не имеется.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170, 176, 226 – 229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

В иске отказать.

В соответствии с частью 4 статьи 229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации решение арбитражного суда первой инстанции по результатам рассмотрения дела в порядке упрощенного производства может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в срок, не превышающий пятнадцати дней со дня его принятия.

Судья

Ж.П. Борсова