

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС23-17204

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28.09.2023

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) индивидуального предпринимателя Вишняковой Татьяны Николаевны на решение Арбитражного суда Архангельской области от 22.12.2022, постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.04.2023 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 27.06.2023 по делу № А05-5731/2022

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Ремсервис» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд Архангельской области с исковым заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к индивидуальному предпринимателю Вишняковой Татьяне Николаевне (далее – Предприниматель) о взыскании 195 972 рублей 06 копеек задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Архангельск, ул. Мира, д. 3, корп. 1 (далее – МКД) за период с 01.03.2019 по 28.02.2022, 19018 рублей 79 копеек пени начисленных за период с 21.01.2021 по 07.12.2022, и 7468 рублей 02 копейки в возмещение расходов по уплате государственной пошлины.

Определением суда от 24.06.2022 исковое заявление принято к рассмотрению в порядке упрощенного производства, установленном статьей 227 АПК РФ.

Определением от 19.08.2022 суд перешел к рассмотрению дела по общим правилам искового производства. Этим же определением к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена некоммерческая организация «Фонд

капитального ремонта многоквартирных домов Архангельской области» (далее – Фонд).

Решением Арбитражного суда Архангельской области от 22.12.2022, оставленным без изменения постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.04.2023 и постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 27.06.2023, требования удовлетворены; распределены судебные расходы.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся судебные акты, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела, а также существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что помещение площадью 588 кв. м является отдельным строением от МКД.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 АПК РФ, кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, проверив доводы кассационной жалобы заявителя, суд не находит оснований для ее передачи на рассмотрение в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, в управлении Общества находится спорный МКД по названному адресу.

Согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) 24.10.2000 зарегистрировано право собственности ответчика на нежилое помещение площадью 317,1 кв. м (помещение магазина), расположенное на первом этаже МКД.

Позднее, на основании выданного Мэрией города Архангельска разрешения на строительство от 26.09.2005 № 106 Предпринимателем произведена реконструкция указанного помещения с надстройкой второго этажа.

Мэрией города Архангельска Предпринимателю 05.10.2007 выдано разрешение № 94 на ввод в эксплуатацию реконструированного объекта капитального строительства: помещения здания магазина с надстройкой второго этажа.

В результате реконструкции общая площадь помещений увеличилась до 650,6 кв. м; право собственности на реконструированный объект зарегистрировано за ответчиком в ЕГРП 05.06.2008.

Затем на основании выданного Департаментом градостроительства администрации муниципального образования «Город Архангельск» решения от 05.10.2020 № 492 Предпринимателем произведена перепланировка и

переустройство нежилого помещения общей площадью 650 кв. м с целью разделения на два нежилых помещения.

Акт приемки законченных работ по перепланировке (переустройству) помещения составлен Департаментом градостроительства 19.10.2020.

В результате перепланировки образовано (создано) два нежилых помещения. В ЕГРП 08.04.2021 за ответчиком зарегистрировано право собственности на нежилые помещения 4-Н площадью 588,6 кв. м и 5-Н площадью 62,5 кв. м, расположенных в МКД.

Таким образом, Предприниматель является собственником нежилых помещений общей площадью 651,1 кв. м (с 05.06.2008 по 07.04.2021 – площадь помещения 650,6 кв. м).

Договор управления МКД заключен Обществом с собственником нежилых помещений 01.04.2019.

Решением общего собрания собственников помещений в МКД, оформленным протоколом от 30.07.2014, выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете. Фонд избран владельцем специального счета для формирования фонда капитального ремонта.

Ненадлежащее исполнение ответчиком обязательства по уплате взносов на капитальный ремонт за период с марта 2019 года по февраль 2022 года послужило основанием для обращения истца в арбитражный суд с заявлением о выдаче судебного приказа.

После отмены определением Арбитражного суда Архангельской области от 05.05.2022 судебного приказа от 21.04.2022 по делу № А05-3985/2022 Общество обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства, руководствуясь статьями 210, 249, 329, 330 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 30, 36, 37, 39, 154, 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, суды удовлетворили заявленные требования, исходя из наличия у Предпринимателя обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт пропорционально площади принадлежащих ему двух нежилых помещений.

Доводы ответчика о том, что помещение площадью 588 кв. м является отдельным строением от МКД, правомерно отклонены судами.

Так, согласно техническому паспорту на МКД от 18.10.2022 принадлежащие Предпринимателю два помещения входят в состав МКД, образуя единый объект недвижимости (здание – жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями), площадь встроенных нежилых помещений составляет 651,1 кв. м и соответствует сумме площадей помещений ответчика (62,5+588,6).

Факт вхождения помещений Предпринимателя в состав МКД установлен вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Архангельской области от 14.12.2021 по делу № А05-8641/2021.

Отсутствие связи коммуникаций помещения Предпринимателя площадью 588,6 кв. м с МКД документально не подтверждено.

На основании материалов дела суды пришли к выводу об опосредованном присоединении помещения Предпринимателя к централизованным сетям, проходящим в МКД. Само по себе наличие узлов учета потребленных коммунальных ресурсов в отношении помещения площадью 588,6 кв. м не служит самостоятельным основанием признания данного помещения не входящим в состав МКД.

В заключении экспертной комиссии государственной экологической экспертизы по рабочему проекту реконструкции объекта Предпринимателя от 01.06.2005 № 578-01 отражено наличие перехода от помещений ответчика к жилому дому, общей для магазина и жилой части дома сети водопровода.

Рабочий проект «Перепланировка и переустройство нежилого помещения 2-Н с целью разделения на два нежилых помещения» не предполагает обособления спорного помещения Предпринимателя от МКД, предусматривая только изменение назначения нежилых помещений и закладку дверного проема кирпичом.

Доводы кассационной жалобы, которые были предметом рассмотрения судебных инстанций и получили надлежащую правовую оценку, не свидетельствуют о допущенных нарушениях норм материального и процессуального права, которые бы служили достаточным основанием в силу части 1 статьи 291.11 АПК РФ к отмене обжалуемых судебных актов.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 АПК РФ, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы индивидуального предпринимателя Вишняковой Татьяны Николаевны для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова