



**ПЕРВЫЙ
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ПЯТОГО СОЗЫВА**

Красная ул., д. 3, г. Краснодар, 350063
Тел. (861) 268 62 95
E-mail: kom3@kubzsk.ru; http://www.kubzsk.ru

28.01.2014 № 3.1/57

На № _____ от _____

Председателю Федерального
Арбитражного суда Северо-
Кавказского округа

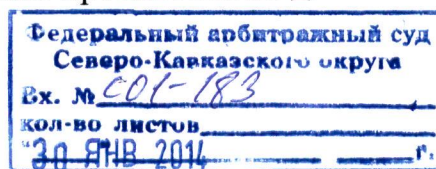
Г.А.Мантул

Уважаемый Григорий Анатольевич!

Ко мне, на личном приеме, обратился генеральный директор ОАО «Кубаньвино» И.Г.Карась с просьбой о помощи в разрешении спорного решения арбитражного суда Краснодарского края по делу № А32-12855/2013 от 18.09.2013г. и постановления 15-го арбитражного апелляционного суда от 25.11.2013г. о взыскании в пользу ООО «ГУК - Краснодар» 200597 рублей за обслуживание встроено-пристроенной части жилого дома по ул. Красной 145/1, собственником которой является ОАО «Кубаньвино».

ОАО «Кубаньвино» правомерно настаивает на необоснованно неприятии во внимание судом, и не оспоренном истцом, факте отсутствия доказательств привлечения ответчика к процессу заключения и документального оформления договорных отношений по обслуживанию помещений принадлежащих акционерному обществу.

Отсутствие договора управляющей компании с ответчиком должно иметь правомерный характер, не нарушающий прав и законных интересов собственников помещений в управляемом доме. При таких обстоятельствах суд обязан выяснить причины незаключения договора с ответчиком, а истец обязан доказать причины, которые послужили препятствием для заключения договора.



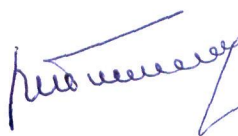
Не придание судом правового значения факту отсутствия договора между собственником и управляющей компанией при невыясненных обстоятельствах может служить основанием незаконности удовлетворения судом иска о взыскании с собственника бездоговорной оплаты.

Прошу Вас, при рассмотрении кассационной жалобы ОАО «Кубаньвино» по данному делу, учесть приведенные аргументы как существенные и, при их подтверждении, дающие основания на пересмотр ранее принятого решения.

О принятом решении прошу сообщить мне.

Приложение: на 11 листах.

С уважением



И.М.Петренко

Федеральный арбитражный суд
Северо-Кавказского округа
350063, Краснодар,
ул. Рашилевская, 5

истец: **ООО «ГУК-Краснодар»**
350002, г. Краснодар,
ул. Садовая, 112

ответчик: **ОАО «КУБАНЬВИНО»**
350020, Краснодар,
ул. Красная, 145/1

21.01.2014 г.

КАССАЦИОННАЯ ЖАЛОБА
по делу № А32-12855/2013

Решением арбитражного суда Краснодарского края от 18.09.2013г с ОАО «Кубаньвино» в пользу ООО «ГУК-Краснодар» взыскано 180 760,66 руб. неосновательного обогащения, 19 836,72 руб. процентов за пользование чужими денежными средствами.

Постановлением Пятнадцатого апелляционного суда от 25.11.2013г по настоящему делу решение суда первой инстанции оставлено без изменения, апелляционная жалоба ОАО «Кубаньвино» без удовлетворения.

ОАО «Кубаньвино» считает данные судебные акты незаконными и необоснованными.

Полагаем, что судами при принятии судебных актов неправильно применены нормы материального права.

При вынесении обжалуемых судебных актов судами не приняты во внимание следующие доводы ОАО «Кубаньвино».

1. ОАО «Кубаньвино» является собственником ряда нежилых помещений, расположенных во встроено-пристроенной части второго этажа здания по ул. Красная, 145/1 в городе Краснодаре

Нежилые помещения, расположенные во встроено-пристроенной части здания многоквартирного дома, в том числе и принадлежащие на праве собственности ОАО «Кубаньвино», являются обособленными по отношению к жилым помещениям многоквартирного дома, расположенного по этому же адресу.

Встроено-пристроенная часть здания, в которой в том числе находятся принадлежащие ответчику нежилые помещения, расположена обособленно от многоквартирного дома, имеет отдельный вход с улицы Красной, не имеет сообщения с подъездами, коридорами, шахтами лифтов и прочими общими помещениями многоквартирного дома.

Утверждение судов о том, что принадлежащие ответчику на праве собственности нежилые помещения имеют пассажирский лифт (стр.5 решения) являются ошибочными. Фактически пассажирские лифты находятся в жилой части здания, вход в них возможен только из подъездов в жилой части дома, и собственники встроено-пристроенных помещений 1 и 2 этажей не имеют возможности пользоваться лифтами, расположенными в изолированной жилой части здания, так как входы в нежилые помещения находятся с противоположной стороны подъездов жилой части здания с улицы Красной.

Во встроено-пристроенной части здания на 1 и 2 этаже находятся помещения, являющиеся общим имуществом (коридоры, лестничные клетки, фойе, туалетные комнаты, подсобные помещения и т.д.).

Спор о размерах долей общей собственности (общих помещений) первого и второго этажа встроено-пристроенной части являлся предметом рассмотрения в арбитражных судах. При рассмотрении настоящего дела ответчиком представлены те же доказательства, подтверждающие обособленность помещений встроено-пристроенной части здания.

В соответствии с решением арбитражного суда Краснодарского края по делу №А32-7354/2010, постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.10.2011г., постановлением Федерального арбитражного суда Северокавказского округа от 09.02.2012г и определением Высшего арбитражного суда РФ по этому же делу расчет долей юридических лиц, занимающих нежилые помещения во встроено-пристроенных частях здания многоквартирного дома произведен пропорционально занимаемым ими площадям на 1 и 2 этаже, поскольку спорные помещения, в отношении которых признано право собственности, являются общим имуществом только по отношению к тем нежилым помещениям, для обслуживания которых они используются.

По отношению к жильцам многоквартирного жилого дома, к которому пристроено административное здание, спорные помещения также не имеют статуса общих помещений, т.к. не предназначены для обслуживания квартир жилого дома, что четко изложено в постановлении Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда по делу №А32-7354/2010 от 28.10.2011г. стр.10, последний абзац.

Указанное постановление оставлено без изменения постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 09.02.2012г и определением Высшего арбитражного суда РФ от 04.06.2012г.

Таким образом, судами всех уровней сделан вывод о том, что общие помещения встроено-пристроенной части здания не имеют статуса общих помещений многоквартирного дома, а имеют самостоятельное назначение, не имеющее отношение к помещениям общего пользования многоквартирного дома (подъезды, коридоры, шахты лифтов и прочие общие помещения многоквартирного дома).

Следовательно, исходя из указанных судебных актов, следует, что жильцы (собственники жилых помещений) жилой части многоквартирного дома не должны нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества (общих помещений) встроено-пристроенной части первого и второго этажей.

Соответственно следуя выводам судебных инстанций, собственники нежилых помещений первого и второго этажей встроено-пристроенной части не должны нести расходы по текущему содержанию и ремонту общих помещений жилой части многоквартирного дома.

ОАО «Кубаньвино» самостоятельно содержит и производит ремонт общих (а не только собственных) помещений первого и второго этажей встроено-пристроенной части здания соразмерно своей доле собственности нежилых помещений встроено-пристроенной части.

Соответственно, собственники жилых помещений жилой части здания не несут расходы по содержанию и ремонту общих помещений встроено-пристроенной части.

ООО «ГУК-Краснодар» за период, отраженный в иске от 01.04.2010 г. – 01.04.2013 г., как и в настоящее время, совершенно никакого участия в обслуживании нежилых помещений, являющихся собственностью ОАО «Кубаньвино», а так же нежилых помещений встроено-пристроенной части указанного здания, относящихся к общей долевой собственности, не производило и не производит, а так же не может подтвердить документами, что этой организацией что-либо выполнялось.

ОАО «Кубаньвино» самостоятельно без посредников в т.ч. без участия ООО «ГУК-Краснодар» производит заключение договоров и расчеты за выполненные услуги на основании заключенных договоров с коммунальными службами г.Краснодара: ОАО АТЭК «Краснодартеплоэнерго», ОАО НЭСК «Краснодарэнергосбыт», ООО «ПроМусор», ООО «Краснодар Водоканал», копии которых представлялись суду 1-й инстанции.

ОАО «Кубаньвино» самостоятельно производит ремонт помещений, являющихся как собственностью ОАО «Кубаньвино», так и нежилых помещений, относящимися к общей долевой собственности, а так же инженерных коммуникаций подвала здания литер под А, общей площадью 179 кв.м., являющегося собственностью ОАО «Кубаньвино», с находящимися в нем инженерными коммуникациями (теплоснабжения, канализации, водоснабжения) относящимися в соответствии с Жилищным кодексом к общей долевой собственности собственников вышеуказанного здания, без участия ООО «ГУК-Краснодар».

Даже такие мелкие работы, как подготовка к отопительному сезону системы отопления ОАО «Кубаньвино» производит самостоятельно, заключая напрямую договора с ООО «Теплоцентр» (копии договоров и платежных поручений прилагаются).

2. С ОАО «Кубаньвино» взысканы затраты истца, понесенные им на содержание и ремонт общего имущества. Однако, истцом не представлено ни одного документа, подтверждающего, что данные затраты реально им понесены.

Истом представлены лишь водные акты приемки выполненных работ, произведенных третьими лицами в качестве исполнителя.

Доказательства, подтверждающие оплату истцом третьим лицам произведенных работ в материалах дела отсутствуют.

Вывод судов, что истцом представлены доказательства понесенных им затрат является необоснованным и противоречащим практике ВАС РФ.

ВАС РФ в определении от 18.09.2013г по делу № ВАС-12421/13 указал, что отсутствие соответствующего договора, заключенного с организацией, оказывающей услуги по содержанию общего имущества нежилого здания, не освобождает собственника помещения от обязанности возместить управляющей организации затраты, понесенные на ремонт и содержание общего имущества пропорционально своей доле в общем праве в порядке статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации. В данном определении прямо указано на взыскание с ответчика реально произведенных затрат, а не таких сумм, которые поступили или поступят от собственников помещений, но отсутствуют доказательства, что они не израсходованы на цели содержания и ремонта дома.

3. К отношениям по взысканию с ответчика в пользу истца «расходов на содержание и текущий ремонт общедомового имущества» (воспроизводится буквальный текст судебного акта) суд применил нормы института неосновательного обогащения (глава 61 ГК РФ), что подтверждается выводом на с. 3 (абзац 2 снизу).

Обязательства из неосновательного обогащения определены в законе как отношения, в силу которых одно лицо приобретает имущество такой стоимости, какая соответствует имуществу, утраченному другим лицом. Обогащение первого происходит за счет сокращения имущества второго без законных оснований. При этом сумма обогащения равна сумме сокращения. Неосновательное обогащение должно быть возвращено в имущественную сферу второго лица, и это означает компенсационный характер указанных обязательств.

Указанные условия возникновения обязательств из неосновательного обогащения прямо предусмотрены законом в силу ст. 1102 ГК РФ. Их понимание является общепризнанным: Гражданское право в 4-х томах. Том 4: Обязательственное право: учеб. Отв. ред. Е.А. Суханов. М., 2006. С. 701; Гражданское право: учеб.: в 3 т. Т. 3. Под ред.

А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М., 2004. С. 79; Российское гражданское право: В 2 т. Обязательственное право: учебник. Том 2. М., 2011, с. 538.

Истец обязан доказать, что ответчик обогатился за его счет на сумму, составляющую размер исковых требований, а истец выполнил определенные работы и оказал определенные услуги общей стоимостью 180 760 руб.

В деле такие доказательства отсутствуют. Истец представил лишь документы, предусматривающие расчеты планового сбора денежных средств на цели содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома. Однако отсутствуют документы, подтверждающие, на какие виды содержания общего имущества и на какие

виды работ по текущему ремонту этого имущества израсходованы собранные средства собственников помещений дома за период трех лет (01.04.2010–01.04.2013).

4. Управляющая компания не представила документов, подтверждающих, что в предмет управления общим имуществом многоквартирного дома на период 01.04.2010–01.04.2013 были включены нежилые помещения общего назначения первого и второго этажей здания, не являющиеся собственностью ответчика и других лиц, имеющих в индивидуальной собственности нежилые помещения офисного (делового) назначения (кабинеты). Обязательность включения в предмет обслуживания всего общего имущества многоквартирного дома предусмотрена правилами ст. 162 ЖК РФ 9 (п.3), ст. 11 Правил содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденных постановлением Правительства № 491 от 13.08.2006.

Управляющая компания не осуществляла в указанный трехлетний период никаких действий, связанных с включением общего имущества первого и второго этажей здания в состав общего имущества всего дома и в предмет своей деятельности по управлению многоквартирным домом.

В частности, не производились работы по текущей ежедневной санитарно-гигиенической уборке и очистке вестибюля, коридоров первого и второго этажей, лестничных клеток, туалетов и других общих помещений, что предусмотрено Жилищным кодексом РФ и Правилами содержания общего имущества.

В судебном решении отсутствует мотивировка несогласия суда с фактами отрицания ответчиком надлежащего выполнения истцом обязательств по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Без доказательств исполнения истцом своих обязанностей по управлению многоквартирным домом не может быть взыскана оплата за невыполненные работы и не предоставленные услуги.

5. В судебных актах по настоящему делу несостоятельна ссылка на позицию Президиума ВАС РФ, изложенную в постановлении от 09.11.2010 № 4010/10.

Ответчик по настоящему делу не выражал требований об учете его расходов на содержание принадлежащих индивидуально ему собственных нежилых помещений (кабинетов). Он требовал принять во внимание его затраты на содержание и ремонт общего имущества первого и второго этажей здания, относящиеся к расходам на содержание и ремонт общего имущества всего многоквартирного дома. Игнорирование таких расходов означает необоснованное присвоение истцом затрат, являющихся чужим имуществом, в данном случае – имуществом ОАО «Кубаньвино».

6. В судебных делах о взыскании расходов на содержание общего имущества многоквартирных домов ВАС РФ и Президиум ВАС РФ подтвердили свою позицию, согласно которой признается необходимым представление истцами доказательств надлежащего выполнения обязанностей по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приводим выдержки из ряда опубликованных судебных актов, аналогичные иным судебным актам этих же органов:

– Постановление Президиума ВАС РФ от 09.11.2010 № 4910/10 предусматривает, что собственник помещения «обязан производить возмещение издержек за работы и услуги по управлению домом», что означает возмещение понесенных издержек (расходов);

– Определение ВАС РФ от 19.08.2011 № ВАС-10171/11: суд согласился с отказом во взыскании расходов на управление жилым домом, поскольку истец не представил в суд доказательств, подтверждающих фактическое оказание услуг по содержанию общего имущества здания;

– Определение ВАС РФ от 25.04.2013 № ВАС-1773/12: «Факт оказания услуг по ремонту и содержанию общего имущества и предоставления коммунальных услуг за спорный период истцом подтвержден имеющимися в деле актами приемки выполненных работ, платежными документами»;

– Определение ВАС РФ от 01.10.2012 № ВАС-13948/11: «Указание товарищества

на правовую позицию, изложенную в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.11.2010 № 4910/10, не освобождает товарищество, как истца по делу от обязанности доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений»;

– Определение ВАС РФ от 18.10.2012 № ВАС-14055/12: суд указал, что истец оказывал услуги и выполнял работы по содержанию и текущему ремонту указанного дома, доказательств неисполнения либо исполнения ненадлежащим образом обязательств, принятых на себя истцом по содержанию и текущему ремонту указанного дома, не имеется;

– Определение ВАС РФ от 13.11.2012 № ВАС-14258/12: указано, что истец не обязан доказывать размера фактически понесенных расходов на содержание общего имущества, выделяя его по отношению к одному из собственников помещений, однако это не означает, что не должны быть подтверждены факты содержания и ремонта общих помещений дома;

– Определение ВАС РФ от 24.07.2013 № ВАС-9014/13: «По результатам оценки фактических обстоятельств спора судами установлено, что истцом оказывались услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома»;

– Определение ВАС РФ от 20.08.2013 № ВАС-11303/13: «Судами установлено... управляющая компания оказывала услуги по содержанию и ремонту общего имущества указанного многоквартирного дома»;

– Определение ВАС РФ от 01.10.2013 № ВАС-9876/13: «Суды, оценив в совокупности все доказательства по делу, признав документально подтвержденным факт оказания услуг по теплоснабжению многоквартирного жилого дома ..., удовлетворили искивые требования».

Аналогичная позиция ВАС РФ и Президиума ВАС РФ выдержана во всех иных, не отмеченных выше судебных актах.

Вопреки указанной позиции высших судебных инстанций арбитражный суд настоящим деле не дал оценки факту наличия или отсутствия доказательств по содержанию многоквартирного дома в спорный период. В судебных актах не содержатся указания на конкретные документы, подтверждающие перечень выполненных работ и оказанных услуг в соответствии с утвержденным перечнем таковых на общем собрании собственников помещений. Отсылка в тексте решения на какие-то якобы имевшиеся акты, договоры (с. 4) не может быть признана доказательной мотивировкой судебного акта, поскольку не имеет определенности и конкретности.

Следовательно, взыскание с ответчика сумм в возмещение расходов на содержание общего имущества дома, лишено фактического и юридического основания.

7. В ст. 1102 ГК РФ содержится положение об обязанности приобретателя возвратить потерпевшему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных ст. 1109 ГК РФ.

На сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими денежными средствами в соответствии с правилами ст. 395 ГК РФ с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств (п. 2 ст. 1107 ГК РФ).

Удовлетворение судом требования истца о взыскании пени в размере 19 836 руб., начисленной на сумму спорной задолженности, является необоснованным, поскольку в материалах дела отсутствуют доказательства направления истцом ответчику платежных документов в порядке, предусмотренном частью 2 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Договор управляющей компании с ответчиком не был заключен, а законом не предусмотрена обязанность собственника помещений самостоятельно исчислять сумму, подлежащую уплате за управление общим имуществом многоквартирного дома.

Указанная позиция относительно недопустимости взыскания неустойки за про-

срочку оплаты денежных сумм, если требование об их уплате не было заявлено plaintiffу, находит юридическое подтверждение в Определении ВАС РФ от 08.08.2012 № ВАС-10390/12.

Таким образом, является незаконным решение суда в части взыскания с ответчика ОАО «Кубаньвино» процентов за пользование чужими денежными средствами, которые суд признал разновидностью неустойки (с. 4 решения, абзацы 6 сверху и следующие).

8. Отсутствие договора истца с ответчиком до и после 2010 года всецело лежит на ответственности управляющей компании, поскольку согласно части 1 статьи 162 и части 5 статьи 161 Жилищного кодекса РФ управляющая компания обязана заключить договор управления многоквартирным домом с каждым собственником помещения в порядке, предусмотренном правилами статьи 445 ГК РФ.

Невыполнение управляющей компанией обязанности по заключению с ответчиком договора управления лишило ответчика возможности участвовать в решении актуальных вопросов содержания общего имущества дома, в частности неотложного ремонта коммуникаций водоснабжения, канализации и других, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома. Отказ управляющей компании от указанного ремонта коммуникаций нарушает его имущественные интересы и интересы других собственников дома и служит подтверждением ненадлежащего выполнения истцом обязанностей по управлению многоквартирным домом, предусмотренных правилами статьи 162 Жилищного кодекса РФ.

Учитывая изложенное, в соответствии со ст. 273, 275, 277, 288 ГК РФ,

ПРОШУ:

Отменить решение арбитражного суда Краснодарского края по делу № А32-12855/2013 от 18.09.2013г. и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.11.2013г и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований.

Приложение:

1. Доказательства уплаты госпошлины
2. Доказательства направления кассационной жалобы истцу
3. Копия решение арбитражного суда Краснодарского края от 18.09.2013г
4. Копия постановления Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.11.2013г
5. Копия постановления Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.10.2011г
6. Копия договоров с ООО «Теплоцентр» - 2008, 2010, 2011, 2012, 2013 годы.

Генеральный директор
ОАО «Кубаньвино»


И.Г. Карась

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“ГОРОДСКАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ
КОМПАНИЯ - КРАСНОДАР”**

350002, г. Краснодар; ул. Садовая, 112, 3 этаж
тел. (861) 259-00-45, факс (861) 253-10-52
jil@krd.ru www.gukkrasnodar.ru

10 04 2013 г. № 19

на № _____ от _____

В Арбитражный суд Краснодарского края

Истец: ООО «ГУК – Краснодар»
350002 г. Краснодар, ул. Садовая, 112

Ответчик:

ОАО «Кубаньвино»

Фактический адрес:

г. Краснодар, ул. Красная, 145/1

Юридический адрес:

г. Краснодар, ул. Красная, 145/1

Цена иска-200 597 руб. 38 коп. (в т.ч. 180 760,66 руб. -
неосновательное обогащение, 19 836,72-пеня)

Гос. пошлина- 7011 руб. 95 коп.

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о взыскании неосновательного обогащения

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом.

Согласно положений раздела 8 ЖК РФ, а также пунктов 16, 30 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, собственники помещений, расположенных в многоквартирном доме утверждают условия договора на управление, перечень работ и услуг, условия их оказания и размер их финансирования за счет собственных средств.

Собственниками помещений в многоквартирном доме № 145/1 по улице Красной в г. Краснодаре проведено общее собрание собственников помещений, выбран способ управления - управление управляющей организацией, в качестве управляющей организации выбрано-ООО «ГУК-Краснодар», 10.07.2009 г. заключен с ООО «ГУК-Краснодар» договор № 5127 на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома (далее по тексту-договор на управление МКД).

Предметом договора на управление является, в том числе, выполнение ООО «ГУК-Краснодар» работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома № 145/1 по улице Красная.

Задолженность ОАО «Кубаньвино» по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома за период управления многоквартирным домом ООО «ГУК-Краснодар» (с 01.04.2010 г. по 01.04.2013 г.), составила 180 760 руб. 66 коп.

В соответствии с пунктом 4.1.3. договора на управление, собственниками помещений в данном многоквартирном доме утверждены размеры платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома № 145/1 по улице Красная, платы за управление исходя из занимаемой общей площади жилого (нежилого) помещения.

За период с 01 апреля 2010 г. по 31 марта 2011 г. размер оплаты за содержание общего имущества многоквартирного дома утвержден в размере 5 (пять) рублей 50 копеек за один квадратный метр занимаемого жилого (нежилого) помещения в месяц, в соответствии с протоколом общего собрания собственников от 10.07.2009 г.

За период с 01 апреля 2010 г. по 31 марта 2011 г. размер оплаты за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома утвержден в размере 2 (два) рубля 96 копеек за один квадратный метр занимаемого жилого (нежилого) помещения в месяц, в соответствии с протоколом общего собрания собственников от 10.07.2009 г.

За период с 01 апреля 2010 г. по 31 марта 2011 г. размер оплаты за управление многоквартирного дома утвержден в размере 1 (один) рубль 53 копейки за один квадратный метр занимаемого жилого (нежилого) помещения в месяц, в соответствии с протоколом общего собрания

В соответствии с частью 5 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии с частью 4 статьи 162 ЖК РФ условия договора на управление многоквартирным домом устанавливаются обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Обязательным условием договора на управление является размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

В соответствии со статьей 36 ЖК РФ 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 не несущие 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 и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

Статьей 37 ЖК РФ определено, что доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

Статьей 38 ЖК РФ установлено, что при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

В соответствии со статьей 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 статьи 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 пунктах 28 и 29 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее - Правила) утвержденных Постановлением Правительством Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491 установлено, что собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения:

а) платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, включая истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

Согласно пункта 30 Правил содержание общего имущества обеспечивается собственниками помещений - за счет собственных средств.

Как уже было отмечено выше, ответчик является собственником нежилых помещений,

расположенных в многоквартирном доме № 145/1 по улице Красная в г. Краснодаре и уклоняется от оплаты за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

В силу статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами. Таким образом, собственник обязан нести расходы на содержание общего имущества определены требованиями гражданского и жилищного законодательства вне зависимости от наличия договора между собственником помещения и управляющей организации.

Кроме этого, Министерство регионального развития Российской Федерации письмом № 6177-АД/14 от 06.03.2009г. разъясняет, что собственники нежилых помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме наравне с собственниками жилых помещений. Такие расходы указанные собственники нежилых помещений несут путем внесения платы за содержание и ремонт общего жилого помещения и коммунальные услуги в установленном Жилищным законодательством Российской Федерации порядке.

Таким образом, собственник нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, 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 расходов на коммунальные услуги. В связи с чем, содержание собственного помещения, оплата потребляемых в нем коммунальных услуг не входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, не освобождает собственника помещений от бремени расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома, включая земельный участок, на котором расположен дом.

В соответствии со статьей 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, неосновательно временно пользовавшееся чужим имуществом без намерения его приобрести либо чужими услугами, должно возместить потерпевшему то, что оно сберегло вследствие такого пользования, по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где оно происходило.

Статьей 1107 ГК РФ установлено, что лицо, которое неосновательно получило или сберегло имущество, обязано возвратить или возместить потерпевшему все доходы, которые оно извлекло или должно было извлечь из этого имущества с того времени, когда узнало или должно было узнать о неосновательности обогащения.

В соответствии с частью 2 статьи 1107 ГК РФ на сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими средствами (статья 395 ГК РФ) с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств.

Кроме того, согласно статье 395 ГК РФ за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица подлежат уплате проценты на сумму этих средств. Размер процентов определяется существующей в месте жительства кредитора, а если кредитором является юридическое лицо, в месте его нахождения учетной ставкой банковского процента на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части.

Учитывая вышеизложенное, за период управления многоквартирным домом № 145/1 по улице Красная в г. Краснодаре с 01.04.2010 г. по 31.03.2013 г. размер неосновательного обогащения ОАО «Кубаньвино» составил 180 760 руб. 66 коп. (Расчет прилагается).

По состоянию на 31.03.2013 г. включительно процент за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата в соответствии со ст. 395 ГК РФ составил 19 836 коп. 72 коп. (Расчет прилагается).

Правовая позиция управляющей организации ООО «ГУК-Краснодар» подтверждается Постановлением Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 09.11.2010г. № 4910/10.

На основании вышеизложенного, а также руководствуясь статьями 36-39, 154-158 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 249, 1105, 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации,

ПРОШУ:

1. Взыскать ОАО «Кубаньвино» в пользу ООО «ГУК-Краснодар» сумму неосновательного обогащения в размере 180 760 руб. 66 коп.

2. Взыскать с ОАО «Кубаньвино» в пользу ООО «ГУК-Краснодар» проценты за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их

собственников от 10.07.2009 г.

За период с 01 апреля 2011 г. по 30 июня 2012 г. размер оплаты за содержание общего имущества многоквартирного дома утвержден в размере 7 (семь) рублей 23 копейки за один квадратный метр занимаемого жилого (нежилого) помещения в месяц, в соответствии с протоколом общего собрания собственников от 30.04.2011 г.

За период с 01 апреля 2011 г. по 30 июня 2012 г. размер оплаты за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома утвержден в размере 3 (три) рубля 99 копеек за один квадратный метр занимаемого жилого (нежилого) помещения в месяц, в соответствии с протоколом общего собрания собственников от 30.04.2011 г.

За период с 01 апреля 2011 г. по 30 июня 2012 г. размер оплаты за управление многоквартирного дома утвержден в размере 2 (два) рубля 88 копеек за один квадратный метр занимаемого жилого (нежилого) помещения в месяц, в соответствии с протоколом общего собрания собственников от 30.04.2011 г.

За период с 01 июля 2012 по 31.03.2013 г. размер оплаты за содержание общего имущества многоквартирного дома утвержден в размере 7 (семь) рублей 91 копейка за один квадратный метр занимаемого жилого (нежилого) помещения в месяц, согласно индексации.

За период с 01 июля 2012 г. по 31.03.2013 г. размер оплаты за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома утвержден в размере 4 (четыре) рубля 37 копеек за один квадратный метр занимаемого жилого (нежилого) помещения в месяц, согласно индексации.

За период с 01 июля 2012 г. по 31.03.2013 г. размер оплаты за управление многоквартирного дома утвержден в размере 3 (три) рубля 15 копеек за один квадратный метр занимаемого жилого (нежилого) помещения в месяц, согласно индексации.

Повышение оплаты с 01.07.2012 года произведено согласно рекомендациям Минрегионразвития РФ от 06.03.09 г. № 6174-АД/14, согласно которым договором управления может быть предусмотрен порядок определения (расчета) стоимости услуг, который может индексироваться при наличии указанных в договоре оснований (изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей).

При наличии в договоре управления условия об индексации размера платы за содержание и ремонт жилого помещения принятие общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме ежегодных решений об изменении такой платы не требуется.

Условиями действующего договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома № 145/1 по ул. Красная установлена ежегодная индексация размера платы за содержание жилого помещения, что соответствует рекомендациям Минрегионразвития РФ.

Индексация размеров платы на жилищные услуги (содержание и текущий ремонт общего имущества, услуги по управлению) с 01.07.2012 года применяется в размере прогнозного индекса потребительских цен на платные услуги населению (по строке услуги организаций ЖКХ) на 2012 год - 9,4%. Данный показатель определен в «Прогнозе социально-экономического развития Российской Федерации на 2012 год и плановый период 2013-2014 годов», представленном Минэкономразвития РФ и одобренном на заседании Правительства РФ 21.09.11г.

В соответствии со статьей 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Согласно пункта 1 статьи 290 ГК РФ собственникам квартир и собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование.

Как установлено статьей 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 многоквартирном доме № 145/1 по улице Красная расположены нежилые помещения, общей площадью 394,3 кв.м., собственником которых ОАО «Кубаньвино».

С момента передачи полномочий по управлению многоквартирным домом № 145/1 по улице Красная управляющей организации, ОАО «Кубаньвино» не принимает долевого участия в расходах на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Нарушения жилищного законодательства РФ в части оплаты доли обязательных расходов на содержание общего имущества в данном многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме до настоящего времени не устранены.

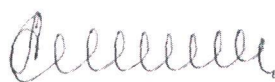
возврата в размере 19 836 коп. 72 коп.

3. Взыскать ОАО «Кубаньвино» судебные расходы, понесенные истцом при уплате государственной пошлины в размере 7 011 руб. 95 коп.

Приложение:

1. Копия квитанции ФГУП Почта России, подтверждающая направление искового заявления и приложений ответчику.
2. Платежное поручение, подтверждающее оплату государственной пошлины.
3. Расчет размера неосновательного обогащения ОАО «Кубаньвино» за период с 01.04.2010г. по 31.03.2013 г.
4. Расчет размера суммы за пользование чужими денежными средствами в ОАО «Кубаньвино» за период с 11.05.2010 г. по 31.03.2013 г.
5. Заверенная копия Устава ООО «ГУК - Краснодар».
6. Сведения, внесенные в Единый государственный реестр юридического лица ОАО «Кубаньвино».
7. Сведения, внесенные в Единый государственный реестр юридического лица ООО «ГУК-Краснодар».
8. Заверенная копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица серия 23 № 006433084.
9. Заверенная копия договора от 10.07.2009 г. № 5127 на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома.
10. Заверенная копия дополнительного соглашения от 24.07.2011 г. о внесении изменений в договор на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома № 5127 от 10.07.2009г.
11. Приказ об утверждении в должности генерального директора ООО «ГУК-Краснодар».

Генеральный директор



Л.А. Головченко

Т.В. Кауфман
(861) 259-37-64