

**ПЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

Газетный пер., 34/70/75 лит А, г. Ростов-на-Дону, 344002, тел.: (863) 218-60-26, факс: (863) 218-60-27  
E-mail: [info@15aas.arbitr.ru](mailto:info@15aas.arbitr.ru), Сайт: <http://15aas.arbitr.ru/>

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
**арбитражного суда апелляционной инстанции**  
**по проверке законности и обоснованности решений (определений)**  
**арбитражных судов, не вступивших в законную силу**

город Ростов-на-Дону  
31 июля 2016 года

дело № А53-4309/2015  
15АП-545/2016

Резолютивная часть постановления объявлена 01 июля 2016 года.  
Полный текст постановления изготовлен 31 июля 2016 года.

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Попова А.А.,

судей Авдониной О.Г., Ломидзе О.Г.,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Лебедевым А.М.  
(после перерыва - секретарём судебного заседания Стефанцевой А.В.),  
при участии:

от ТСЖ «Приморское-2»: представителя Соколова М.В. по доверенности от  
15.01.2015, председателя Воловикова С.В.,

от ООО «Тапал»: директора Ставницкого А.М., представителя Кучеренко Ю.В. по  
доверенности от 11.05.2015,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу

общества с ограниченной ответственностью «Тапал»

на решение Арбитражного суда Ростовской области

от 14 декабря 2015 года по делу № А53-4309/2015

по иску товарищества собственников жилья «Приморское-2»

к ответчику обществу с ограниченной ответственностью «Тапал»

о взыскании задолженности, неустойки

по встречному иску общества с ограниченной ответственностью «Тапал»

к товариществу собственников жилья «Приморское-2»

о взыскании убытков,

принятое в составе судьи Тютюника П.Н.,

**УСТАНОВИЛ:**

товарищество собственников жилья «Приморское-2» (далее –  
ТСЖ «Приморское-2») обратилось в Арбитражный суд Ростовской области с иском  
к обществу с ограниченной ответственностью «Тапал» (далее – ООО «Тапал») о  
взыскании 531 261 руб. 38 коп., из которых: 185 826 руб. 48 коп. задолженности по  
оплате за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома  
за период с 01 февраля 2013 года по 31 января 2015 года включительно,  
337 264 руб. 57 коп. пени за период с марта 2013 года по 30 ноября 2015 года,  
127 руб. расходов по составлению карточки лицевого счета, а также 8 043 руб.

33 коп. расходов по уплате государственной пошлины по иску (с учетом уточнений размера исковых требований, произведённых в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (т. 3 л.д. 89-90)).

Исковые требования мотивированы тем, что ООО «Тапал» является собственником помещений 1 и 2 этажей многоквартирного жилого дома, однако плату за содержание общего имущества общество не вносит.

ООО «Тапал» обратилось со встречным иском к ТСЖ «Приморское-2», в котором просило:

- уменьшить размер платы товарищества за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном жилом доме в полном объёме (до 0 руб.), в связи с ненадлежащим оказанием услуг;

- взыскать убытки в размере 289 220 руб., 20 000 руб. стоимости услуг по оценке ущерба, 50 000 руб. расходов на представителя, 8 784 руб. расходов по уплате государственной пошлины по иску.

Встречный иск мотивирован тем, что ТСЖ «Приморское-2» ненадлежащим образом выполняет свои обязанности как организация, управляющая многоквартирным домом, в результате чего произошло заливание помещений, принадлежащих обществу, восстановительный ремонт данных помещений составит 289 220 руб., что является ущербом предприятия.

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 14.12.2015, с учётом исправительного определения от 17.12.2015, отклонено ходатайство общества о назначении по делу судебной экспертизы, исковые требования ТСЖ «Приморское-2» удовлетворены частично, с общества в пользу товарищества взыскано 160 527 руб. 30 коп. задолженности, 28 188 руб. 78 коп. пени, 4 847 руб. 04 коп. расходов по уплате государственной пошлины. В удовлетворении остальной части иска отказано.

С ТСЖ «Приморское-2» в доход федерального бюджета взыскана государственная пошлина в сумме 5 420 руб. 67 коп. С товарищества в пользу ООО «Тапал» взыскано 20 352 руб. расходов на оплату услуг представителя.

В удовлетворении встречного иска ООО «Тапал» к ТСЖ «Приморское-2» отказано в полном объёме. С ООО «Тапал» в доход федерального бюджета взыскано 400 руб. государственной пошлины по встречному иску.

Частично удовлетворяя первоначальный иск, суд первой инстанции указал, что ООО «Тапал» является собственником помещений, расположенных в МКД, в связи с чем общество обязано нести расходы на содержание общего имущества. Доказательства исполнения обществом своей обязанности в спорный период в материалы дела не представлены. Суд произвёл перерасчёт платы на содержание общего имущества в МКД, исходя из ставок, закреплённых нормативно-правовыми актами органа муниципального образования. С учётом определённого размера основного долга, суд произвёл перерасчёт законной неустойки (пункт 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Отклоняя встречный иск, суд первой инстанции пришёл к выводу о том, что причиной заливания помещений, на праве собственности принадлежащих ООО «Тапал», явились действия жильцов коммунальных квартир, расположенных на 3-м этаже дома, которыми в помещении общего пользования оборудована душевая. Причиной заливания помещений общества является неправильное устройство сливного канализационного трапа душевой. Однако обустройство трапа и его надлежащее техническое содержание не относится к ведению товарищества, данное имущество не является общедомовым. Суд пришёл к выводу о том, что

ООО «Тапал» не доказан факт ненадлежащего исполнения ТСЖ «Приморское-2» своих обязанностей как компании, осуществляющей управление МКД. Проведение по делу судебной экспертизы суд расценил как излишнее процессуальное действие.

С принятым судебным актом не согласилось ООО «Тапал», в порядке, определённом положениями главы 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, обратилось с апелляционной жалобой, в которой просило решение суда первой инстанции в части отказа в удовлетворении встречного иска отменить, в данной части принять новое решение о полном удовлетворении встречных исковых требований.

Доводы апелляционной жалобы сводятся к следующему:

- суд первой инстанции необоснованно отказал в удовлетворении ходатайства о назначении по делу судебной экспертизы, лишив общество возможности получить доказательства, которые оно не могло представить суду самостоятельно;

- суд в своём судебном акте не привёл обоснования правильности вывода о необходимости отклонения встречного иска в части требования об уменьшении платы за содержание общего имущества МКД, в том числе не дал оценки доводам общества о нарушении товариществом порядка раскрытия информации, касающейся его деятельности как управляющей организации, а также факту не предоставления ряда услуг, установленного постановлением Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядка их оказания и выполнения»;

- суд не учёл, что помещение душевой является общим имуществом МКД, в связи с чем ответственность за его техническое состояние, в том числе сливного трапа, несёт товарищество.

В судебном заседании представители ООО «Тапал» поддержали доводы, изложенные в апелляционной жалобе, просили решение отменить, в удовлетворении первоначального иска отказать в полном объёме, встречный иск удовлетворить. Представитель указала, что ТСЖ «Приморское-2» ненадлежащим образом исполняло свои обязанности управляющей компании по содержанию общего имущества МКД, что подтверждается, в том числе заключением эксперта, также товарищество не размещало информации о своей деятельности, в связи с этим, размер подлежащих внесению ООО «Тапал» платежей на содержание общего имущества МКД подлежит уменьшению за весь спорный период на 100%.

Представители ТСЖ «Приморское-2» с доводами апелляционной жалобы не согласились по основаниям, изложенным в отзыве, просили решение суда первой инстанции оставить без изменения. Представители указали, что причиной затоплений помещений общества являются действия жильцов дома, которые самовольно переоборудовали помещения под размещение душевых кабин. Данные помещения фактически являются составной частью коммунальных квартир. Товарищество не имеет компетенции на понуждение жильцов к восстановлению их квартир в первоначальном состоянии после проведённого самовольного переустройства, а также следить за состоянием помещений коммунальных квартир.

Изучив материалы дела, оценив доводы апелляционной жалобы, выслушав представителей сторон, арбитражный суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что апелляционная жалоба не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, на основании решения общего собрания собственников помещений МКД от 27.09.2008 было создано ТСЖ «Приморское-2» (в качестве юридического лица товарищество зарегистрировано в ЕГРЮЛ 31.07.2009), которое осуществляет деятельность по управлению многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Таганрог, 10-й Переулок, д. 125.

ООО «Тапал» является собственником объекта недвижимости (гостиница), литер «А», площадью 651,2 кв.м., состоящего из помещений на 1-м этаже здания №№ 1, 1а, на 2-м этаже здания №№ 1-45, 10а-14а, 33а-36а, расположенного по адресу: г. Таганрог, 10-й Переулок, 125.

13.02.2013 товарищество направило в адрес ООО «Тапал» договор на управление многоквартирным домом №4 от 01.02.2013 с экземплярами приложений №№ 1-3, однако, как указывает товарищество, общество от подписания данного договора уклонилось, оплату на содержание общего имущества МКД не вносит. Данное обстоятельство явилось основанием для обращения ТСЖ «Приморское-2» с первоначальным иском по настоящему делу.

В свою очередь, при обращении со встречным иском ООО «Тапал» указывает на ненадлежащее исполнение товариществом своих обязанностей как управляющей компании. Общество указало, что с 2013 года начались периодические затопления помещений гостиницы сточными водами из выше расположенных помещений МКД. Ввиду того, что ООО «Тапал» не было поставлено в известность об организации, которая управляла МКД, соответствующие претензии с требованием возместить ущерб, причинённый в результате затоплений, в адрес управляющей организации не направлялись.

26.06.2015 произошло очередное затопление помещений гостиницы, в о чём в присутствии председателя товарищества Воловика С.В., директора общества Ставницкого А.М. и свидетелей Воскресенской Л.Н. и Винник Т.В. был составлен акт, согласно которому 26.06.2015 в 8-15 произошло затопление помещений, принадлежащих ООО «Тапал», источник поступления воды - общедомовой канализационный стояк, причиной залитая послужило неудовлетворительное состояние гидроизоляции и канализационной системы. Комиссией на момент обследования установлено: «Второй этаж. Стены и потолок в служебном помещении мокрые, по вертикальным стенам, потолку постоянно стекает вода, потолок мокрый, со стен и потолка отслаивается штукатурка, намокли, разбухли и покрылись разводами блоки подвесного потолка в коридоре, общая площадь поврежденных стен и потолка составляет примерно 21,5 кв.м. Первый этаж. Для устранения аварийной ситуации потребовался срочный демонтаж натяжного потолка, слив воды с подвесного потолка, просушивание потолка и повторный монтаж натяжного потолка. Разбухла и покрылась разводами облицовка стен из гипсокартона в зале регистрации посетителей».

02.07.2015 ООО «Тапал» обратилось в независимую экспертную организацию. Согласно заключению специалиста № 071/7 от 19.07.2015 стоимость затрат на восстановительный ремонт составляет 289 220 руб.

30.07.2015 в адрес товарищества была направлена претензия с требованием возместить ущерб, которая была получена последним 01.08.2015, однако оставлена без удовлетворения, что явилось основанием для обращения ООО «Тапал» в арбитражный суд со встречным иском.

Как следует из акта осмотра помещений, в результате затопления, произошедшего 26.06.15 в 8 час. 15 мин., пострадали помещения гостиницы на 1 этаже - комната № 1 площадью 29,8 кв.м., на 2 этаже - комната № 1 площадью

6,3 кв.м., коридор № 6 площадью 10,9 кв.м. Согласно заключению специалиста стоимость восстановительного ремонта указанных помещений составит 289 220 руб.

Согласно пункту 1 статьи 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Вред, причиненный вследствие недостатков услуги, подлежит возмещению лицом, оказавшим услугу (исполнителем) (пункт 2 статьи 1096 Кодекса).

В соответствии со статьёй 1082 Гражданского кодекса Российской Федерации, удовлетворяя требование о возмещении вреда, суд в соответствии с обстоятельствами дела обязывает лицо, ответственное за причинение вреда, возместить вред в натуре (предоставить вещь того же рода и качества, исправить поврежденную вещь и т.п.) или возместить причиненные убытки.

Согласно пункту 2 статьи 15 Кодекса под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

С учётом основания заявленного встречного иска, выше приведённых норм права следует, что для правильного разрешения требований ООО «Тапал» являлось обязательным установление причин повреждений помещений общества.

В заключении специалиста, представленном ООО «Тапал», имеются указания на то, что помещения пострадали от залива в результате течи канализационной системы и неудовлетворительного состояния гидроизоляции общественной душевой третьего этажа здания.

Вместе с тем, в ходе рассмотрения дела в суде апелляционной инстанции представители сторон подтвердили тот факт, что при составлении заключения специалист Рысина М.И. не производила осмотр помещений 3-го этажа, в связи с чем её выводы о причинах залива помещений носят предположительный характер.

В свою очередь, ТСЖ «Приморское-2» привело доводы о том, что им надлежащим образом выполняются обязанности управляющей компании, что подтверждено актами контролирующих органов, помещение 3-го этажа было самовольно переоборудовано жильцами в помещение душевой. Товарищество не несёт ответственности за содержание общего имущества коммунальной квартиры.

В материалы дела представлен акт проверки Госжилинспекции Ростовской области, составленный в отношении ТСЖ «Приморское-2», согласно которому нарушений в деятельности товарищества не было выявлено. Однако данный акт датирован 13.11.2014, т.е. датой, предшествующей дню залива помещений общества.

В материалы дела также представлен акт проверки отдела муниципального жилищного контроля администрации г. Таганрога от 23.10.2015. Однако из содержания данного акта следует, что он составлялся на основании проверки сообщений собственников помещений МКД Шевченко Л.К. и Левченко И.Л., при этом в акте отсутствуют указания на то, что в ходе проверки контролирующим органом были исследованы помещения общества, а также были установлены причины залива помещений ООО «Тапал».

Доказательства того, что помещения 3-го этажа были самовольно переоборудованы жильцами дома, что привело к затоплению помещений ООО «Тапал», в материалы дела также не представлены.

С учётом изложенного, суд апелляционной инстанции пришёл к выводу о том, что в материалах дела отсутствуют доказательства, достоверно устанавливающие причину заливания помещений гостиницы, принадлежащих ООО «Тапал». В связи с этим, определением суда апелляционной инстанции от 01.04.2016 по делу было назначено проведение судебной экспертизы, экспертное исследование было поручено сотруднику ООО «ЭОК «Альфа-Эксперт» Терещенко И.О. На разрешение эксперта в том числе был поставлен вопрос о наличии в помещениях 1-го этажа № 1, 1а площадью 30,1 кв.м., 2-го этажа № 1 площадью 6,3 кв.м. и коридора № 6 площадью 10,9 кв.м. здания многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Таганрог, 10-й Переулок, 125, недостатков, вызванных заливом помещений. Если такие недостатки имеются, то эксперту поручалось определить причины их образования (установить источник заливания помещений).

По итогам проведения судебной экспертизы в адрес суда апелляционной инстанции поступило заключение эксперта № 569.05/2016с от 20.05.2016. Согласно данному заключению экспертом в ходе проведённого осмотра были выявлены следы заливания спорных помещений, принадлежащих ООО «Тапал» (присутствует намокание штукатурного слоя стен и потолков, отслоение отделочного слоя, следы потёков бурого-жёлтого цвета и т.д.). Вместе с тем, в тех помещениях общества, в которых проходит общедомовой канализационный стояк, экспертом не выявлено наличие течи в данной трубе.

При проведении судебного экспертного осмотра экспертом установлено, что над спорными помещениями ООО «Тапал» расположены:

- на третьем этаже: помещение №1 общей площадью 3,2 кв.м. (служебное помещение), помещение №2 общей площадью 11,2 кв.м. (санузел), помещение №3 общей площадью 14,5 кв.м. (кухня);

- на четвертом этаже: помещение №2 общей площадью 7,9 кв.м. (санузел), помещение № 42 общей площадью 1,4 кв.м. (душевая), помещение №43 общей площадью 1,3 кв.м. (санузел), помещение №1 общей площадью 3,4 кв.м. (санузел), помещение №3 общей площадью 14,5 кв.м. (кухня);

- на пятом этаже: помещение №1 общей площадью 3,4 кв.м. (служебное помещение), помещение №2 общей площадью 11,2 кв.м. (санузел), помещение №3 общей площадью 14,5 кв.м. (кухня).

Экспертом установлено, что состояние покрытия полов в вышеуказанных помещениях неудовлетворительное. В напольном покрытии, выполненном из керамических плиток, установлено наличие пустот в межплиточных швах. Так же установлены следы скопления влаги: 1) на поверхности пола вдоль фасадной стены; 2) в местах сопряжения вертикальных наружных стен с междуэтажными перекрытиями; 3) вдоль стен между помещениями кухонь и помещениями санузлов.

Выявленные дефекты позволяют жидкости беспрепятственно проникать к железобетонным междуэтажным плитам перекрытия через негерметичные места в напольном покрытии и в местах примыкания стен к перекрытиям, в дальнейшем влага попадает на конструкции стен и потолков нижерасположенных помещений.

Данные обстоятельства позволили эксперту описать механизм затопления нежилых помещений общества: при попадании жидкости на поверхность пола в

помещениях кухонь и помещениях санузлов, расположенных на третьем, четвертом и пятом этажах здания многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Таганрог, 10-й Переулок, 125, непосредственно над пострадавшими помещениями гостиницы, вода растекается по поверхности пола и занимает низшие точки поверхности пола. Через негерметичные отверстия в напольном покрытии (плитка керамическая, негерметичное примыкание стен к полу) т.е. через места, в которых нарушен гидроизоляционный слой, вода попадает на поверхности потолка и стен помещений первого и второго этажа. После попадания воды на поверхность потолков и стен помещений первого и второго этажа, вода стекает вниз по стенам по направлению от потолка до пола.

В связи с этим, эксперт указал, что причиной образования повреждений внутренней отделки в помещениях 1-го этажа №1, 1а площадью 30,1 кв.м., 2-го этажа №1 площадью 6,3 кв.м. и коридора №6 площадью 10,9 кв.м. здания многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Таганрог, 10-й Переулок, 125, является неудовлетворительное состояние покрытия полов и гидроизоляционного слоя междуэтажных перекрытий в следующих помещениях с мокрыми процессами:

- на третьем этаже: помещение №1 общей площадью 3,2 кв.м. (служебное помещение), помещение №2 общей площадью 11,2 кв.м. (санузел), помещение №3 общей площадью 14,5 кв.м. (кухня);

- на четвертом этаже: помещение №2 общей площадью 7,9 кв.м. (санузел), помещение №42 общей площадью 1,4 кв.м. (душевая), помещение №43 общей площадью 1,3 кв.м. (санузел), помещение №1 общей площадью 3,4 кв.м. (санузел), помещение №3 общей площадью 14,5 кв.м. (кухня);

- на пятом этаже: помещение №1 общей площадью 3,4 кв.м. (служебное помещение), помещение №2 общей площадью 11,2 кв.м. (санузел), помещение №3 общей площадью 14,5 кв.м. (кухня).

Поскольку экспертным исследованием установлено, что покрытия полов и гидроизоляционного слоя междуэтажных перекрытий (между вторым и третьим, третьим и четвертым, четвертым и пятым этажами) находятся в неудовлетворительном состоянии, установить единственный источник заливания невозможно. Каждое междуэтажное перекрытие из вышеперечисленных с неудовлетворительным состоянием гидроизоляционного слоя и покрытия (плитка) и является отдельным источником залитая нижерасположенных помещений на каждом этаже. При использовании жильцами системы водоснабжения и канализации (душевой трап) и попадания влаги на перекрытие происходит залитие помещений 1-го этажа № 1, 1а площадью 30,1 кв.м., 2-го этажа № 1 площадью 6,3 кв.м. и коридора № 6 площадью 10,9 кв.м. здания многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Таганрог, 10-й Переулок, 12,5 по направлению сверху – вниз.

Суд апелляционной инстанции считает необходимым отметить следующее.

Собственник в силу требований статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации обязан нести бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии со статьей 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.

Согласно статье 249 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Пунктом 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, 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.

В силу пункта 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Из выше приведённых норм права следует, что собственники помещений в МКД обязаны самостоятельно содержать в надлежащем техническом состоянии, проводить текущий и капитальный ремонт принадлежащих им помещений, также они обязаны сообща (пропорционально доле в праве собственности) участвовать в содержании общедомового имущества, перечень которого закреплён в норме пункта 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В пунктах 2, 3 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 64 от 23.07.2009 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» разъяснено, что при рассмотрении споров судам следует исходить из того, что к общему имуществу здания относятся, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - реестр).

В пункте 2 Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2006 (далее – Правила № 491) закреплено, что в состав общего имущества включаются:



а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Согласно пунктам 5-7 Правил № 491 к общему имуществу МКД также относятся внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения.

В соответствии с пунктом 11 Правил № 491 содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя, в том числе текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах "а" - "д" пункта 2 настоящих Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

Надлежащее содержание общего имущества обеспечивается, в том числе товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (при управлении многоквартирным домом):

- путем членства собственников помещений в указанных организациях - в соответствии с разделами V и VI Жилищного кодекса Российской Федерации;

- путем заключения собственниками помещений, не являющимися членами указанных организаций, договоров о содержании и ремонте общего имущества с этими организациями - в соответствии с пунктом 2 статьи 138 Жилищного кодекса Российской Федерации (подпункт «б» пункта 16 Правил № 491).

Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов). Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования) (пункты 17, 18, 21 Правил № 491).

Таким образом, товарищества собственников жилья обязаны осуществлять надлежащее содержание общего имущества, выполняя минимальный перечень услуг, закреплённый нормами постановления Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013, а также исполняя решения общих собраний владельцев помещений МКД по поводу объёма оказываемых услуг, проведения текущего и капитального ремонта. При этом финансирование оказываемых товариществом услуг осуществляется за счёт владельцев помещений МКД.

Действующим законодательством не закреплена обязанность товарищества собственников жилья следить за техническим состоянием имущества, не относящегося к общему имуществу МКД, а входящему в состав квартиры, её части либо иного обособленного помещения, находящегося в индивидуальной собственности.

Из материалов дела, в том числе технических паспортов, фотографий следует, что фактически помещения 3, 4, 5 этажей здания представляют собой коммунальные квартиры, т.е. квартиры, состоящие из нескольких жилых помещений (комнат), в которых проживают два и более пользователя и (или) собственника, не являющихся членами одной семьи, на основании отдельных договоров социального найма, найма, безвозмездного пользования, заключённых в установленном порядке в отношении отдельных жилых помещений в квартире (комнат), или на основании права собственности на отдельные жилые помещения в квартире (комнаты), а также из помещений общего пользования в квартире (санузлы, кухни, служебные помещения).

Суд апелляционной инстанции отмечает, что понятия «помещения общего пользования в коммунальной квартире» и «помещения общего пользования МКД» являются нетождественными.

Согласно положениям статьи 41, 42 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты (далее - общее имущество в коммунальной квартире). Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире следует судьбе права собственности на указанную комнату.

В соответствии со статьёй 43 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники комнат в коммунальной квартире несут бремя расходов на содержание общего имущества в данной квартире. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в коммунальной квартире, бремя которых несет собственник комнаты в данной квартире, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире указанного собственника.

Таким образом, те помещения 3-го, 4-го, 5-го этажей здания (санузлы, душевые, кухни, служебные помещения), ненадлежащее техническое состояние которых вызывает затопление помещений общества, являются общим имуществом коммунальной квартиры и не могут относиться к помещениям общего пользования МКД. Данными помещениями осуществляется владение и пользование исключительно владельцами жилых помещений (комнат), входящих в состав коммунальной квартиры, но не всеми владельцами помещений МКД.

В связи с этим, надлежащее оборудование общих помещений коммунальной квартиры техническими средствами, позволяющими безопасно эксплуатировать данные помещения (ваннами; душевыми кабинами; сливными трапами; гидроизоляцией полов; соответствующим характеру использования помещений напольным покрытием), а также содержание помещений в надлежащем техническом состоянии (проведение текущего и капитального ремонтов) является исключительно обязанностью владельцев (собственников) жилых помещений коммунальной квартиры.

Из заключения эксперта следует, что непосредственным источником образования влаги в помещениях 3, 4, 5 этажей МКД является попадание жидкости на поверхность пола в помещениях кухонь и помещениях санузлов, расположенных на третьем, четвертом и пятом этажах здания, т.е. в результате ведения хозяйственной деятельности владельцев (собственников) жилых помещений (комнат) коммунальной квартиры. В заключении эксперта отсутствуют сведения о том, что жидкость на поверхность полов попадает в результате ненадлежащего технического состояния общедомовых инженерных систем водоснабжения либо водоотведения, как на это указывало ООО «Тапал».

Ввиду ненадлежащего состояния напольного покрытия и гидроизоляционного слоя, обязанность по ремонту которых лежит на владельцах жилых помещений коммунальной квартиры, вода попадает на поверхности потолка и стен помещений первого и второго этажа.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о том, что фактической причиной заливания помещений, принадлежащих на праве собственности обществу, является ненадлежащее техническое состояние общих помещений коммунальной квартиры, обязанность по обслуживанию которых не лежит на ТСЖ «Приморское-2». В заключении эксперта отсутствуют сведения о том, что причиной заливания спорных помещений является неудовлетворительное состояние межэтажных перекрытий МКД либо внешних ограждающих конструкций (наружных стен дома). Суд апелляционной инстанции отмечает, что отсутствие гидроизоляционного слоя в общих помещениях коммунальной квартиры в любом случае будет приводить к заливанию помещений общества, т.к. для межэтажных перекрытий изначально не предусматривается возможность их эксплуатации с размещением над ними необорудованных надлежащим образом помещений ванн, душевых, кухонь.

Таким образом, суд апелляционной инстанции констатирует, что ООО «Тапал» не представлены доказательства ненадлежащего исполнения ТСЖ «Приморское-2» своих обязанностей как организации, управляющей МКД, а также доказательства наличия причинно-следственной связи между действиями (бездействием) товарищества и возникающими негативными последствиями для общества в виде заливания спорных помещений 1-го и 2-го этажей, что является достаточным основанием для отказа в удовлетворении иска ООО «Тапал» о взыскании убытков. Суд апелляционной инстанции полагает, что ТСЖ «Приморское-2» является ненадлежащим ответчиком по иску ООО «Тапал» о взыскании убытков.

Частично удовлетворяя иск ТСЖ «Приморское-2» о взыскании задолженности по оплате стоимости содержания общего имущества МКД в размере 160 527 руб. 30 коп. и неустойки в размере 28 188 руб. 78 коп., суд первой инстанции обоснованно указал, что в силу положений норм действующего законодательства ООО «Тапал», как собственник помещений 1-го и 2-го этажей МКД, обязано нести соответствующие расходы (пункты 1, 2 статьи 39, пункт 1 статьи 154, пункт 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации).

С учётом правовой позиции, закреплённой в постановлении Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 4910/10 от 09.11.2010, суд первой инстанции обоснованно указал, что управляющая компания не должна доказывать размер фактических расходов, выделяя их по отношению к одному из собственников помещений. Тариф за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Расчет платы за содержание и ремонт жилого помещения представляет собой арифметическую операцию умножения суммы тарифа на площадь помещения и соответствующего числа месяцев.

Руководствуясь положениями пункта 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, суд первой инстанции обоснованно возложил на ООО «Тапал» обязанность по уплате неустойки за несвоевременное внесение платы на содержание общего имущества МКД.

Ни ТСЖ «Приморское-2», ни ООО «Тапал» правильность расчётов задолженности и неустойки, произведённых судом первой инстанции, не оспаривают.

Вместе с тем, ООО «Тапал» полагает, что размер данной платы подлежит уменьшению на 100%, ввиду ненадлежащего исполнения ТСЖ «Приморское-2» своих обязанностей как управляющей компании (предоставление услуг ненадлежащего качества, отсутствие публичного размещения товариществом информации о своей хозяйственной деятельности), что исключает возникновение у общества обязанности по внесению платы за содержание общего имущества МКД и начисление неустойки на данную задолженность.

Суд апелляционной инстанции не может согласиться с данной позицией ООО «Тапал» по следующим основаниям.

Согласно пункту 10 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации изменение размера платы за содержание 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, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Данные правила утверждены выше указанным постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2006.

Согласно пунктам 6-8, 15, 16 Правил № 491 в случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, органы управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющая организация, а при непосредственном управлении многоквартирным домом лица, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы (далее - ответственные лица), обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном настоящими Правилами.

Собственники помещений вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к ответственному лицу, а наниматели жилых помещений, занимаемых по договору социального найма или договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (далее - наниматель), - к наймодателю. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией наниматели вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к соответствующей управляющей организации.

Заявление об изменении размера платы может быть направлено в письменной форме или сделано устно в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации лицом, которому оно направлено.

Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

Из выше приведённых норм права следует, что уменьшение платы может быть обусловлено только представлением потребителем услуг доказательств наличия факта некачественного осуществления управляющей организацией своих обязанностей, что подтверждается специальным документом - актом нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ, составленным в порядке, предусмотренном разделом 10 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011.

Данный документ в материалы дела ООО «Тапал» не представлен.

Ссылка общество на то, что ТСЖ «Приморское-2» не осуществляет ремонт фасада здания, что свидетельствует о некачественном оказании услуг товариществом, является необоснованной.

Указанный вид работ относится к категории капитального ремонта здания. Как указывалось ранее, текущий и капитальный ремонт ТСЖ «Приморское-2» может осуществлять только на основании решения общего собрания владельцев помещений МКД. В материалы дела не представлены доказательства того, что такое решение о проведении капитального ремонта было принято на общем собрании владельцев помещений МКД, которым товариществу установлены конкретные объёмы и сроки проведения ремонта, также отсутствуют сведения о формировании в установленном законом порядке фонда капитального ремонта, достаточного для его проведения.

Несвоевременное размещение ТСЖ «Приморское-2» информации о своей деятельности не может свидетельствовать о некачественном оказании товариществом услуг по содержанию общего имущества МКД и являться основанием для снижения соответствующей платы.

ООО «Тапал» не представлены доказательства, достоверно подтверждающие тот факт, что ТСЖ «Приморское-2» в спорный период не оказывало конкретные услуги по управлению МКД, либо оказывало данные услуги с задержкой, либо оказывало услуги некачественного, что исключает возможность удовлетворения иска общества об уменьшении платы на содержание общего имущества МКД.

Кроме того, суд апелляционной инстанции отмечает, что снижение платы не может являться индивидуальной процедурой для конкретного потребителя коммунальной услуги, доказательства наличия оснований для снижения этой платы в отношении ООО «Тапал» на 100% обществом в материалы дела не представлено.

Суд апелляционной инстанции также считает необходимым отметить, ТСЖ «Приморское-2» как некоммерческая организация не имеет собственных средств на самостоятельное финансирование им расходов по содержанию общего имущества МКД, уклоняясь от заключения договора на управление МКД и от внесения отыскиваемой платы, ООО «Тапал», по сути, создаёт препятствие для нормального осуществления товариществом своей функции. Такие действия ООО «Тапал» надлежит рассматривать как злоупотребление своими гражданскими правами, что не может получить одобрения со стороны суда.

При указанных обстоятельствах, суд апелляционной инстанции не находит оснований к отмене либо изменению решения суда первой инстанции. Суд правильно определил спорные правоотношения и предмет доказывания по делу, с достаточной полнотой выяснил обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела. Выводы суда основаны на доказательствах, указание на которые содержится в обжалуемом судебном акте и которым дана оценка в

соответствии с требованиями статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Нарушений процессуального права, являющихся основанием для безусловной отмены судебного акта в соответствии с частью 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судом первой инстанции не допущено.

Судебные расходы по апелляционной жалобе относятся на ООО «Тапал» в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Согласно ходатайству и счёту на оплату № 31 от 24.05.2016 стоимость проведения судебного экспертного исследования составила 22 667 руб.

Для целей оплаты экспертного исследования ООО «Тапал» на депозитный счёт Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда по платёжному поручению № 15 от 20.02.2016 вносились денежные средства в размере 22 667 руб.

С учётом изложенного, в счёт оплаты стоимости судебной экспертизы с депозитного счёта Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда надлежит перечислить ООО «Альфа-Эксперт» 22 667 руб., ранее внесённые ООО «Тапал» по платёжному поручению № 15 от 20.02.2016.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 258, 269 – 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### **ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда Ростовской области от 14 декабря 2015 года по делу № А53-4309/2015 оставить без изменения.

В счёт оплаты стоимости судебной экспертизы перечислить обществу с ограниченной ответственностью «Альфа-Эксперт» (ИНН 6154092154, ОГРН 1126154005284) с депозитного счёта Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда 22 667 руб., ранее внесённые обществом с ограниченной ответственностью «Тапал» по платёжному поручению № 15 от 20.02.2016.

В соответствии с частью 5 статьи 271, частью 1 статьи 266 и частью 2 статьи 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации постановление арбитражного суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в порядке, определенном главой 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа.

Председательствующий

А.А. Попов

Судьи

О.Г. Авдоница

О.Г. Ломидзе