



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ
Дело № А43-22942/2020**

г.Нижний Новгород

09 марта 2021 года

Резолютивная часть решения объявлена 03 марта 2021 года
В полном объеме решение изготовлено 09 марта 2021 года

Арбитражный суд Нижегородской области в составе:
судьи Щукина Сергея Юрьевича (шифр судьи 28-698)
при ведении протокола судебного заседания
секретарем судебного заседания Фигуровой С.Ю.
рассмотрел в судебном заседании дело по иску
акционерного общества Домууправляющая компания «Нижегородского района»
(ОГРН: 1055238198564, ИНН: 5260162203), г. Нижний Новгород
к ответчику: Карабельнику Михаилу Ароновичу
(ИНН: 525801066601), г. Нижний Новгород
третье лицо: индивидуальный предприниматель Вагапова Эльмира Васильевна
(ОГРНИП 309526009800012, ИНН 526017657930)

при участии представителей:

от истца: не явился;

от ответчика: Никитина М.С. – доверенность от 03.03.2020;

от третьего лица: Зотов В.А. – доверенность от 25.10.2020,

установил:

акционерное общество Домууправляющая компания «Нижегородского района» обратилось в Арбитражный суд Нижегородской области с иском заявлением к индивидуальному предпринимателю Карабельнику Михаилу Ароновичу о взыскании 572 712 руб. 38 коп. задолженности по оплате за содержание и ремонт нежилых помещений многоквартирного дома в городе Нижнем Новгороде:

- ул. Большая Покровская, д.25, П28 в размере 8 509 руб. 29 коп. за период с 01.01.2016 по 02.10.2018;

- ул. Большая Покровская, д.25, П27 в размере 3 669 руб. 96 коп. за период с 01.01.2016 по 02.10.2018;

- ул. Большая Покровская, д.25, П42 в размере 61 768 руб. 69 коп. за период с 01.01.2016;

- ул. Большая Покровская, д.25, П8 в размере 42 484 руб. 38 коп. за период с 01.01.2016 по 31.12.2019;
- ул. Большая Покровская, д.25, П41 в размере 135 720 руб. 09 коп. за период с 01.01.2016 по 03.10.2018;
- ул. Большая Покровская, д. 25, П34 в размере 214 905 руб. 26 коп. за период с 01.01.2016 по 02.10.2018;
- ул. Большая Покровская, д.25, П31 в размере 105 654 руб. 71 коп. за период с 01.01.2016 по 03.10.2018.

Требования основаны на статьях 309, 249 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), статьях 162, 158 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) и мотивированы ненадлежащим исполнением ответчиком обязанности по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Истец при надлежащем извещении о времени и месте судебного заседания, явку представителей не обеспечил, что в силу статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее АПК РФ) не препятствует рассмотрению спора.

Ответчик просил отказать в удовлетворении иска по доводам, изложенным в отзыве на иск и поддержанным в судебном заседании. Ответчик указал, что на его стороне отсутствует обязанность по участию в расходах на содержание и ремонт общего имущества МКД, поскольку он является собственником отдельного нежилого здания, которое не является частью МКД, находящегося в управлении истца. Ответчик указал, что в полном объеме самостоятельно несет расходы по содержанию и ремонту принадлежащего ему нежилого здания (пристроенного помещения), а также расходы на коммунальные услуги. Кроме того, ответчик заявляет о пропуске истцом срока исковой давности.

В качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, к участию в процессе привлечена индивидуальный предприниматель Вагапова Эльмира Васильевна. Третье лицо представило отзыв на иск, просило суд в удовлетворении исковых требований отказать в полном объеме по основаниям, изложенным в отзыве.

Ответчик, в ходе рассмотрения спора, заявил о привлечении к участию в деле в третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора.

В соответствии с частью 1 статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, могут вступить в дело на стороне истца или ответчика до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела в первой инстанции арбитражного суда, если этот судебный акт может повлиять на их права или обязанности по отношению к одной из сторон.

В нарушение указанного требования ответчик не представил в материалы дела доказательства возможного нарушения прав и законных интересов привлекаемых лиц судебным актом по настоящему делу. Предусмотренные статьей 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основания для привлечения лиц к участию в деле отсутствуют.

В ходе рассмотрения спора ответчиком заявлено ходатайство об истребовании доказательств. Рассмотрев данное ходатайство с позиции статьи 66 Арбитражного

процессуального кодекса Российской Федерации, суд не усмотрел оснований для его удовлетворения ввиду отсутствия процессуальных оснований. С учетом совокупности представленных в дело доказательств, ответчиком не представлено доказательств того, как истребуемые документы могут повлиять на итог рассмотрения спора.

Иные заявления и ходатайства не имеют процессуального значения для рассмотрения спора, в связи с чем отклоняются судом.

Заслушав представителя ответчика, изучив материалы дела, суд установил следующее.

Акционерное общество Домууправляющая компания «Нижегородского района» на основании договора управления многоквартирным домом от 01.09.2007 № 162 является управляющей организацией многоквартирного дома № 25 по улице Большая Покровская в городе Нижнем Новгороде.

В спорный период истец осуществлял управление МКД по указанному адресу.

Истец посчитал, что на стороне ответчика возникла обязанность по участию в расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома № 25 по улице Большая Покровская в городе Нижнем Новгороде.

Ответчик обязанности по оплате за содержание и ремонт нежилых помещений многоквартирного дома не исполнил, в связи с этим истец обратился в арбитражный суд с настоящими исковыми требованиями.

Оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд находит исковые требования не подлежащими удовлетворению.

Согласно пункту 1 статьи 290 ГК РФ и пункту 1 статьи 36 ЖК 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, а также земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.

На основании статьи 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Как установлено в статье 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.

Согласно аналогичной норме, изложенной в пункте 1 статьи 158 ЖК РФ 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 жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

В предмет настоящего иска, в том числе, входит исследование принадлежности названного объекта недвижимости ответчика к МКД.

Распоряжением Администрации города Нижнего Новгорода от 05.02.2001 № 401-Р ответчику разрешено проектирование реконструкции хозяйственно-складских построек (нежилые пристроенные помещения) под административно-торговые помещения с кафе

по ул. Большая Покровская, 25 в Нижегородском районе на земельном участке, предоставленном распоряжением главы администрации города Нижнего Новгорода №16-р от 06.01.2000 (договор аренды земельного участка №02780/06 от 31.03.2000).

Инспекцией государственного архитектурно-строительного надзора Российской Федерации выданы разрешение № 50/2001 от 28.08.2001 на выполнение строительно-монтажных работ (строительство нулевого цикла реконструкции хозяйственно-складских построек под административно-торговые помещения) и разрешение № 50-И/2001 от 12.11.2002 (возведение надземной части реконструируемых хозяйственно-складских построек под административно-торговые помещения).

В 2005 году к многоквартирному жилому дому № 25 по ул. Большая Покровская возведен 5-ти этажный пристрой Литер А7 с нежилыми помещениями.

Как следует из выписки из ЕГРН, технического паспорта, выданного АО «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости – Федеральное БТИ» здание общей полезной площадью 5288,1 кв.м. 1917 года постройки расположено на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060054:87.

Согласно справке АО «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости – Федеральное БТИ» № 10 от 26.02.2021 нежилое помещение П8 (кадастровый номер № 52:18:0060054:456), расположенному по адресу: г. Нижний Новгород, улица Большая Покровская, д.25 вошло в состав нежилого помещения П41 (кадастровый номер № 52:18:0060054:885) – данные по состоянию на 13.09.2007.

В соответствии с Общероссийским классификатором основных фондов "ОК 013-2014 (СНС 2008) (принят и введен в действие Приказом Росстандарта от 12.12.2014 N 2018-ст) нежилыми зданиями могут являться такие объекты, как склады, гаражи и промышленные здания, коммерческие (торговые) здания, здания для проведения развлекательных мероприятий, гостиницы, рестораны, школы, больницы, тюрьмы и т.д. Объектом классификации данного вида основных фондов является каждое отдельно стоящее здание. Если здания примыкают друг к другу и имеют общую стену, но каждое из них представляет собой самостоятельное конструктивное целое, они считаются отдельными объектами. Наружные пристройки к зданию, имеющие самостоятельное хозяйственное значение, отдельно стоящие здания котельных, а также надворные постройки (склады, гаражи, ограждения, сараи, заборы, колодцы и прочее) являются самостоятельными объектами.

В силу частей 1, 3 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами.

В материалы дела представлено заключение специалиста ООО «Волго-Окская экспертная компания» от 02.11.2020 № 41СТЭ-20.

Согласно заключению специалиста от 02.11.2020 № 41СТЭ-20 к подразделу «Здания (кроме жилых) относятся здания, представляющие собой архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных воздействий и пр.) для труда, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве

конструктивных основных частей стены и крышу. Если здания примыкают друг к другу и имеют общую стену, но каждое представляет собой самостоятельное конструктивное целое, их считают отдельными объектами.

Инвентарный объект как единица учета и статистического наблюдения характеризуется следующими неотъемлемыми признаками:

- единством и неразрывностью территории. Площадь земельного участка (территории), выделенного для эксплуатации инвентарного объекта, является одной из характеристик инвентарного объекта и не является самостоятельным объектом учета;

- наличием основного строения, для целей строительства или эксплуатации которого был выделен земельный участок.

Инвентарный объект без основного строения не образуется, т.к. в правовом отношении основное строение рассматривается как главная вещь. В состав инвентарного объекта может входить несколько основных строений одноцелевого назначения (несколько торговых зданий, несколько административных зданий и т.д.). Совокупность нескольких основных строений образует единую главную вещь. Основное строение может быть смежной конструктивной частью здания, отделенной от других конструктивных частей физическими границами (стеной, деформационно-осадочным швом) таким образом, что снос этой части не изменит смежных конструктивных частей и их функционального назначения. Если часть здания не удовлетворяет этим требованиям, то для выделения ее в отдельный инвентарный объект необходимо разработать проект и выполнить соответствующие строительные работы, позволяющие физическое разделение.

Признаками единства здания служат:

- фундамент и общая стена с сообщением между частями, независимо от назначения последних и их материала;

- при отсутствии сообщения между частями одного здания признаком единства может служить общее назначение здания, однородность материала стен, общие лестничные клетки, единое архитектурное решение.

Отсутствие сообщения между частями является необходимым условием раздельности строений.

Фактически каркасный пристрой Литер А7 имеет отличное от кирпичного МКД № 25 конструктивное исполнение и являющееся самостоятельным капитальным конструктивным целым (независимым строением).

На основании выполненного экспертного осмотра, анализа и обобщения данных установлено следующее:

- здание пристроя Литер А7 имеет определенные границы в плане;
- фундаменты зданий (Литер А7 и МКД № 25) независимы друг от друга;
- возможна реконструкция, ремонт и переустройство одного из зданий (вплоть до сноса), при которой не нарушится конструктивная целостность другого;
- помещения Литер А7 оснащены обособленными инженерными коммуникациями;
- здание Литер А7 имеет возможность подъезда автотранспорта;
- Литер А7 имеет свои отдельные независимые входы (входы);
- МКД № 25 сохранит свое целевое назначение независимо от изменений в использовании Литер А7.

Таким образом, пристрой Литер А7, в котором расположены нежилые помещения, является отдельным конструктивно-независимым строением по отношению к МКД по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, д.25.

Пристрой Литер А7 оснащен обособленными от МКД № 25 инженерными коммуникациями с индивидуальными узлами учета. Инженерные коммуникации пристроя Литер А7 с нежилыми помещениями являются независимыми по отношению к коммуникациям МКД по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, д.25.

В соответствии с пунктом 6.4 Заключения № 355 от 18.09.2002, выданного Управлением государственной ведомственной экспертизы при комитете Архитектуры и градостроительства Администрации Нижегородской области (далее - Заключение № 355) спорное здание с нежилыми помещениями оборудуется внутренними системами отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, электроснабжения телефонизации, автоматизации вентсистем. Теплоснабжение здание осуществляется от встроенной котельной. Другие внутренние инженерные системы подключаются к наружным инженерным сетям и сооружениям города.

Здание ответчика имеет центральное отопление, водопровод, канализацию и электричество. Ответчик представил доказательства самостоятельного заключения договоров энергоснабжения находящегося в его собственности здания с соответствующим разграничением балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон.

По результатам исследования специалиста сделаны выводы:

- пристрой Литер А7, в котором расположены нежилые помещения, является отдельным конструктивно-независимым строением по отношению в МКД по адресу: г.Нижний Новгород, ул.Б.Покровская, д.25;
- инженерные коммуникации пристроя Литер А7 с нежилыми помещениями являются независимыми по отношению к коммуникациям МКД по адресу: г.Нижний Новгород, ул.Б.Покровская, д.25;
- отдельная техническая эксплуатация пристроя Литер А7 с нежилыми помещениями, независимая от МКД, возможна.

Таким образом, спорное здание не является частью жилого дома, является самостоятельным объектом, проектировалось по индивидуальному проекту, с самостоятельными коммуникациями, с входом, изолированным от жилого дома.

Истец не оспорил сведения, указанные в заключении специалиста от 02.11.2020, о назначении по делу судебной экспертизы не заявил, в связи с чем взял на себя риск несовершения процессуальных действий.

Суд оценил все имеющиеся в деле документы и считает не доказанным со стороны истца, что нежилые помещения ответчика входит в состав МКД.

При изложенных обстоятельствах дела истец не доказал обоснованность своих требований к ответчику, в связи с чем в удовлетворении исковых требований следует отказать в полном объеме.

При таком исходе дела, заявление о пропуске срока исковой давности, не имеет процессуального значения для рассмотрения спора.

Иные возражения и доводы судом рассмотрены и отклонены как необоснованные.

Расходы по уплате государственной пошлины в порядке ч. 1 ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации относятся на истца.

Руководствуясь статьями 110, 167- 170, 176, 180-182 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований отказать.

Настоящее решение вступает в законную силу по истечении одного месяца со дня принятия, если не будет подана апелляционная жалоба. Решение может быть обжаловано в Первый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Нижегородской области в течение месяца с момента принятия решения.

Судья

С.Ю. Щукин

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 28.09.2020 10:31:05
Кому выдана Щукин Сергей Юрьевич