14020015571991

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115225, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
http://www.msk.arbitr.ru

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РЕШЕНИЕ

г. Москва
05 февраля 2024 года **Дело № А40-70741/23-37-556**

Резолютивная часть решения объявлена 25 января 2024 года
Полный текст решения изготовлен 05 февраля 2024 года

Арбитражный суд города Москвы в составе судьи Скачковой Ю.А.
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Манько Е.А.
рассматривает в судебном заседании дело
по исковому заявлению ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ГОРОДА МОСКВЫ (129090, ГОРОД МОСКВА, МИРА ПРОСПЕКТ, ДОМ 9, СТРОЕНИЕ 1, ОГРН: 1157700003230, Дата присвоения ОГРН: 12.03.2015, ИНН: 7701090559)
к ответчику ИНДИВИДУАЛЬНОМУ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЮ МАКСИМЕНКО ЕЛЕНЕ ВЛАДИМИРОВНЕ (ОГРНИП: 307500302400039, ИНН: 772426425017, Дата присвоения ОГРНИП: 24.01.2007)
о взыскании взносов на капитальный ремонт за период с июля 2015 по июль 2022 в размере 2 248 655 руб. 72 коп., неустойки (пени) за период с 11.08.2015 по 31.03.22022 в размере 490 829 руб. 40 коп. (с учетом принятых 01.06.2023г. уточнений в порядке ст. 49 АПК РФ)

В судебном заседании 23.01.2024 судом объявлялся перерыв до 25.01.2024.

При участии до перерыва:
от истца – Шаймярдянова И.М., по доверенности от 16.02.2022 № ФКР-11-15/22;
от ответчика – Каплан Е.В. по доверенности от 02.11.2022 № 23АВ3112995.

При участии после перерыва: тех же представителей.

УСТАНОВИЛ:

Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы (ФКР города Москвы, истец) обратился в Хорошевский районный суд города Москвы с исковым заявлением к Максименко Елене Владимировне (Максименко Е.В., ответчик) о взыскании задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт за период с июля 2015 по июль 2022 в размере 2 248 655 руб. 72 коп. и пени за период с июля 2015 по июль 2022 в размере 711 406 руб. 88 коп.

Поскольку ответчик является индивидуальным предпринимателем, дело передано

для рассмотрения по подсудности в Арбитражный суд города Москвы.

В судебном заседании 01.06.2023г. истец уточнил заявленные требования, просил суд взыскать с ИП Максименко Е.В. в пользу ФКР города Москвы взносы на капитальный ремонт за период с июля 2015 по июль 2022 в размере 2 248 655 руб. 72 коп., неустойку (пени) за период с 11.08.2015 по 31.03.22022 в размере 490 829 руб. 40 коп. Уточнения приняты судом в порядке статьи 49 АПК РФ.

Истец поддержал уточненные требования по доводам иска и письменных пояснений.

Ответчик возражал против иска по доводам отзыва. Признал обоснованной сумму долга в размере 90 151 руб. 50 коп. и неустойку в размере 5 486 руб. 67 коп., представил контррасчет. Заявил о пропуске истцом срока исковой давности за период с июля 2015 года по август 2019 года.

Суд, рассмотрев исковые требования, выслушав истца и ответчика, исследовав и оценив имеющиеся в материалах дела доказательства, пришел к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, ИП Максименко Елена Владимировна является собственником нежилых помещений общей площадью 1 566,8 кв.м в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Домодедовская, д. 42, на основании документа, подтверждающего право собственности.

Согласно п. 3.1 ст. 75 Закона г. Москвы от 27.01.2010 №2 «Основы жилищной политики города Москвы» обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении шести календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014 №832-ПП «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы» вышеуказанный дом включен в региональную программу капитального ремонта.

В силу п.п. 1 п. 2 ст. 168 ЖК РФ региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, и включает в себя перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации (в том числе многоквартирных домов, все помещения в которых принадлежат одному собственнику).

Таким образом, обязанность по уплате взносов за капитальный ремонт возникает у собственников с 1 июля 2015 года.

В соответствии с п. 3 ст. 170 ЖК РФ установлены два способа формирования фонда капитального ремонта:

- перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;

- перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

Постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014 №834-ПП учрежден Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы, являющийся региональным оператором капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории города Москвы.

Поскольку в установленные законом сроки собственник не выбрал способ

формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома по указанному адресу, формирование фонда капитального ремонта производится на счете регионального оператора.

В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014 №833-ПП «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы» размер взносов составляет с 01.07.2015 - 15,00 руб., с 01.07.2017 - 17,00 руб., с 01.01.2019 - 18,19 руб., с 01.01.2020 - 18,86 руб., с 01.01.2021 – 19,52 руб., с 01.01.2022 – 20,99 руб. на квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме в месяц.

По расчету истца, сумма начисленных взносов за период с июля 2015 по июль 2022 составляет 2 248 655 руб. 72 коп., неустойка (пени) за период с 11.08.2015 по 31.03.22022 составляет 490 829 руб. 40 коп.

Согласно доводам истца, размер задолженности ответчика отражен в акте выверки расчетов с собственником помещения. Данный акт содержит данные о должнике, периоде начислений, оплатах задолженности по взносам на капитальный ремонт и является расчетом задолженности.

Поскольку ответчик в добровольном порядке взносы не оплатил, истец обратился с иском в суд.

В соответствии со ст.ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с п. 1 ст. 158 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – 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 и ремонт, взносов на капитальный ремонт.

Также согласно п. 3 ст. 158 ЖК РФ обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

Таким образом, собственник помещения, расположенного в многоквартирном доме, в силу прямого указания закона, обязан нести расходы по содержанию общего имущества.

В соответствии с п. 1 ст. 169 ЖК РФ собственник помещений в многоквартирном доме обязан уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

В силу п. 3 ст. 169 ЖК РФ обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта.

Согласно п. 2 ст. 8 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

ФКР Москвы указал следующее.

Собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома (МКД), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Домодедовская, д. 42, в силу прямого указания закона обязаны нести расходы по оплате взносов на капитальный ремонт с 01 июля 2015 года.

Согласно п. 1.3 постановления Правительства Москвы от 29 декабря 2014 года № 832 - ПП Региональная программа разрабатывается на основании автоматизированных информационных систем органов исполнительной власти города Москвы и подведомственных им организаций, а также с учетом данных технических паспортов на здания, где учитывается общая площадь МКД.

Нежилое помещение, принадлежащее Ответчику, включено в состав МКД по адресу: г. Москва, ул. Домодедовская, д. 42, составляет единый имущественный комплекс с идентичным адресом, присвоенным ГБУ МосгорБТИ и единым унифицированным номером дома, являясь одним из видов помещений в здании, что подтверждается выпиской из ЕГРН на МКД от 02.06.2023 № КУВИ-001/2023-127555611.

Ответчиком не представлено в материалы дела каких-либо доказательств того, что сведения государственного кадастрового учета являются недостоверными.

Истец полагает, что поскольку надлежащими доказательствами существования права собственности Ответчика на помещение в МКД является актуальная выписка из ЕГРН, то на Ответчика возложена обязанность уплачивать взносы на капитальный ремонт.

В подтверждение обязательности сведений ЕГРН при оценке доводов о самостоятельности нежилого помещения в МКД истец сослался на вступившие в законную силу судебные акты о взыскании задолженности по взносам на капитальный ремонт в пользу ФКР Москвы с собственников встроенно-пристроенных помещений в МКД, в т.ч. при наличии судебных экспертиз, назначенных арбитражным судом (решение АСГМ от 10.11.2017, постановление 9ААС от 16.02.2018 по делу № А40-85312/2017; постановление 9ААС от 20.11.2018, постановление ФАС МО от 20.11.2018 по делу № А40-157444/17, постановление 9ААС от 17.06.2019, постановление ФАС МО от 13.09.2019 по делу № А40-213355/18; решение АСГМ от 15.04.2019, постановление 9ААС от 24.07.2019 по делу № А40-244348/2018 и др.).

Выписка из ЕГРН на МКД от 02.06.2023 № КУВИ-001/2023-127555611 содержит План расположения жилых и нежилых помещений, из которой усматривается, что часть помещений Ответчика встроенные, также имеется пристроенная часть, т.е. между МКД и пристроенной частью общая стена с сообщением между встроенными и пристроенными частями, в связи с чем, спорное помещение не является полностью обособленным, изолированным, и не может существовать отдельно от многоквартирного дома.

По мнению истца, заключение ответчиком самостоятельных договоров энерго- и водоснабжения однозначно не свидетельствуют о том, что встроенно-пристроенное строение представляет собой самостоятельный объект недвижимости, отдельный от многоквартирного дома. Кроме того, обязанность по заключению договоров с ресурсоснабжающими организациями установлена действующим законодательством.

Истец считает, что срок исковой давности им не пропущен. Вместе с тем, в случае, если судом будет применен срок исковой давности, то, по мнению истца, он должен исчисляться с сентября 2019 года, поскольку исковое заявление поступило в Хорошевский районный суд города Москвы 02.09.2022 (дело № 02-0612/2023 (02-10865/2022)).

Истец указал, что сумма задолженности с сентября 2019 по июль 2022 составляет 977 166,20 руб., сумма пени за период с 11.10.2019 по 31.03.2022 составляет 66 078,81 руб.

Определением от 22.06.2023г. суд назначил проведение по делу судебной строительно-технической экспертизы. Проведение экспертизы поручено эксперту ООО «Центр Судебной Экспертизы» СК «Эксперт» (ООО ЦСЭ СК «Эксперт») Устинову Андрею Сергеевичу.

Экспертом Устиновым А.С. даны ответы на поставленные судом вопросы.

Вопрос № 1: Имеются ли между нежилыми встроенно-пристроенными помещениями и жилыми помещениями многоквартирного дома общие ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колоны и иные ограждающие несущие конструкции)?

Ответ: Экспертом проведено исследование многоквартирного жилого дома с пристройкой, расположенного по адресу: г. Москва, Орехово-Борисово Южное, ул. Домодедовская, д. 42 в соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Правила обследования и мониторинга технического состояния».

В результате проведенного исследования установлено, что жилой 9-и этажный дом с пристройкой, расположенный по адресу: г. Москва, Орехово-Борисово Южное, ул. Домодедовская, д. 42, имеет типовую серию II-49 (модификация II-49/Ю вариант Д) и возведен в 1974 г.

В результате проведенного исследования установлено, что нежилое встроенно-пристроенное помещение по адресу: г. Москва, Орехово-Борисово Южное, ул. Домодедовская, д. 42, имеет общие ограждающие конструкции и несущие конструкции, а именно:

- фундамент по оси А-А;
- несущие стены по оси 1-1 и 2-2, Б-Б;
- плиты перекрытия (выделено штриховкой синего цвета) (см.рис.1).

Вопрос № 2: Имеется ли в нежилом встроенно-пристроенном помещении механическое, электрическое, инженерное, санитарно-техническое и иное оборудование, являющееся общим имуществом с многоквартирным домом?

Ответ: В результате проведенного исследования установлено, что на момент проведения исследования в жилом встроенно-пристроенном помещении по адресу: г. Москва, Орехово-Борисово Южное, ул. Домодедовская, д. 42, отсутствует механическое, электрическое, инженерное, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме.

Вопрос № 3: Имеются ли признаки единства объектов (многоквартирного дома и нежилого встроенно-пристроенного помещения), определяемые согласно Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации (утверждена Приказом Минземстроя РФ от 04.08.98 № 37), а также в соответствии с иным законодательством Российской Федерации?

Ответ: На основании ответа на вопрос №1 данного заключения установлено, что нежилое встроенно-пристроенное помещение по адресу: г. Москва, Орехово-Борисово Южное, ул. Домодедовская, д. 42, имеет общие ограждающие конструкции и несущие конструкции, а именно:

- фундамент по оси А-А;
- несущие стены по оси 1-1 и 2-2, Б-Б;
- плиты перекрытия (выделено штриховкой синего цвета)

В результате проведённого исследования эксперт пришел к выводу, что нежилое встроенно-пристроенное помещение по адресу: г. Москва. Орехово-Борисово Южное, ул. Домодедовская, д. 42, имеет признаки единства объектов (многоквартирного дома и нежилого встроенно-пристроенного помещения), определяемые согласно Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации (утверждена Приказом Минземстроя РФ от 04.08.98 № 37).

Вопрос № 4: В случае наличия признаков единства объектов (многоквартирного дома и нежилого встроенно-пристроенного помещения) определить площадь нежилого помещения, принадлежащего ответчику, которая относится к общему имуществу многоквартирного дома.

Ответ: В соответствии с ответом на вопрос №3 данного заключения установлено, что нежилое встроенно-пристроенное помещение по адресу: г. Москва, Орехово-Борисово

Южное, ул. Домодедовская, д. 42, имеет признаки единства объектов (многоквартирного дома и нежилого встроенно-пристроенного помещения), определяемые согласно Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации (утверждена Приказом Минземстроя РФ от 04.08.98 № 37).

Экспертом была определена площадь нежилого встроенно-пристроенного помещения по адресу: г. Москва, Орехово-Борисово Южное, ул. Домодедовская, д. 42, принадлежащего ответчику, которая относится к общему имуществу многоквартирного дома.

В результате проведенного исследования установлено, что площадь нежилого встроенно-пристроенного помещения по адресу: г. Москва, Орехово-Борисово Южное, ул. Домодедовская, д. 42, принадлежащего ответчику, которая относится к общему имуществу многоквартирного дома, составляет 44,55 кв.м. (см. рис. 2, 3).

Суд протокольным определением от 07.09.2023г. удовлетворил устное ходатайство истца и вызвал в судебное заседание эксперта Устинова Андрея Сергеевича для допроса.

Истец сформулировал для эксперта Устинова А.С. вопросы (том 3, л.д. 54-55).

Эксперт письменные ответы на вопросы истца не подготовил, был допрошен судом в судебном заседании 23.01.2024г.

Вопрос истца № 1: В экспертном заключении отсутствует площадь нежилого встроенно-пристроенного помещения. В отношении какой площади в квадратных метрах проведено обследование и представлено в суд экспертное заключение, прошу указать с разбивкой, какая часть встроенная, как часть пристроенная и какая часть относится к общедомовому имуществу, исходя из вывода по Вопросу № 4?

На письменный вопрос истца № 1 экспертом дан ответ: Обследовал всё спорное помещение, стр. 15 и стр. 16 красной штриховкой выделены относящиеся к общему имуществу, вернее к объекту МКД.

Вопрос истца № 2: На стр. 8 и 9 Экспертного заключения Вы ссылаетесь на нормы и раскрываете понятие - нежилое помещение в многоквартирном доме, которым чётко определено, что встроенные и пристроенные помещения, которые фигурируют в проектной, технической документации либо в паспорте дома, являются нежилым помещением в многоквартирном доме.

При этом вывод о том, что нежилое встроенно-пристроенное помещение имеет общий фундамент по оси А-А, несущие стены по оси 1-1 и 2-2, Б-Б, плиты перекрытия, исключив пристроенную часть нежилого встроенно-пристроенного помещения, сделан лишь на основании визуального осмотра и обмера.

Без изучения проектной, технической документации, паспорта БТИ и только на основании визуального осмотра можно ли сделать обоснованный, законный вывод, который будет положен в основу судебного акта?

На письменный вопрос истца № 2 экспертом дан ответ: Изучал всю техническую документацию, дополнительные документы не требовались для определения части помещения, находящегося непосредственно под помещениями МКД.

Вопрос истца № 3: Почему Вы не ходатайствовали в суд о запросе технической и исполнительной документации для полного раскрытия фактов, которые визуально можно не увидеть?

На письменный вопрос истца № 3 экспертом дан ответ: Имеющихся доказательств было достаточно.

Вопрос истца № 4: Кроме визуального осмотра и обмера, какой-либо документацией Вы аргументировали свой вывод о том, что нежилое встроенно-пристроенное помещение имеет общий фундамент по оси А-А, несущие стены по оси 1-1 и 2-2, Б-Б, плиты перекрытия, включив пристроенную часть нежилого встроенного-пристроенного помещения?

На письменный вопрос истца № 4 эксперт указал, что Ответ дан при ответе на вопросы 2 и 3.

Вопрос истца № 5: В абз. 5 стр. 13 Экспертного заключения Вы делаете вывод о том, что нежилое встроенно-пристроенное помещение по адресу: Москва, ул. Домодедовская, д. 42, имеет признаки единства объектов (многоквартирного дома и нежилого встроенно-пристроенного помещения), определяемые согласно Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ (утверждена Приказом Минземстроя РФ от 04.08.98 № 37).

Указанный вывод сделан в отношении какой площади встроенно-пристроенного помещения в квадратных метрах?

На письменный вопрос истца № 5 экспертом дан ответ: Имеются признаки единства в отношении части площади, указанной при ответе на вопрос № 4.

Вопрос истца № 6: В абз. 9 стр. 12 Экспертного заключения Вы определили, что все коммуникации к нежилому помещению подведены из подвального помещения многоквартирного дома по адресу: Москва, ул. Домодедовская, д. 42.

Истцом запрошена информация у ресурсоснабжающих организаций, которые подтвердили, что нежилое встроено-пристроенное помещение не подключено к городским сетям, а полностью запитано от магистралей многоквартирного дома.

При отсоединении инженерных сетей нежилого встроенного-пристроенного помещения от инженерных систем многоквартирного дома, поставка ресурсов в помещение Ответчика прекратится?

Нежилое встроенно-пристроенное помещение, принадлежащее Ответчику, может существовать отдельно от многоквартирного дома?

На письменный вопрос истца № 6 экспертом дан ответ: Подключение к городским сетям только через МКД. Но имеются собственные водомерный и тепловой узел.

Вопрос истца № 7: В абз. 5 стр. 14 Экспертного заключения Вы установили, что площадь нежилого встроенного-пристроенного помещения по адресу: Москва, ул. Домодедовская, д. 42, принадлежащего Ответчику, которая относится к общему имуществу многоквартирного дома, составляет 144,55 кв.м. (Подвал номер комнат 23, 26, 27), 1-й этаж (11, 12, 13, 14, 15, 16, 16а, 16б, 20, 21, 22, 23, 24).

Помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, в силу п. 1 ст. 290 ГК РФ, ст. 36 ЖК РФ, пп. а, ж п. 2 Постановления № 491-ПП относятся к общему имуществу здания и принадлежат на праве общедолевой собственности собственникам помещений в здании.

Общее имущество - это всё, что находится за пределами жилого/нежилого помещения: чердак, подвал, лифты, лестницы, коридоры и др.

На основании Вашего вывода и, если он будет положен в основу судебного акта, собственники помещений смогут истребовать из чужого незаконного владения (владения Ответчика) площадь 144,55 кв.м? Площадь 144, 55 кв.м относится к общему имуществу?

На письменный вопрос истца № 7 экспертом дан ответ: Относительно площади 144,55 кв.м эксперт имел ввиду, что эти помещения являются неотъемлемой частью целого объекта МКД.

Вопрос истца № 8: Исходя из Плана подвального помещения, который был приобщен Истцом вместе с выпиской из ЕГРН на многоквартирный дом, помещения № 23, 26, 27 (Подвал) находятся в противоположной стороне несущей стены многоквартирного дома, по каким признакам Вы определили, что помещения № 23, 26, 27 (Подвал) относятся к общему имуществу?

На письменный вопрос истца № 8 экспертом дан ответ: Выделенные помещения находятся в составе МКД согласно технической документации.

Возражая против заявленных требований, Ответчик указал, что является собственником нежилого помещения площадью 1566,8 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Домодедовская, д. 42, что подтверждается записью в ЕГРН № 77-77-05/002/2007-211 (Помещение)

Согласно п. 3.41. «Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской

Федерации», утвержденной Приказом № 37 от 04.1998 г. Министерства РФ по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, площади помещений общественного назначения, встроенных в жилые дома, учитываются отдельно.

В соответствии с Общероссийским классификатором основных фондов (принят и введен в действие Приказом Госстандарта от 12.12.2014 № 2018-ст), 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.

Ответчик не имеет доступа к лестничным клеткам жилых подъездов и расположенным в них мусоропроводов, предназначенных исключительно для обслуживания жилого фонда МКД, составляющих общее имущество жилой части дома, и самостоятельно несет затраты по содержанию и эксплуатации своих помещений, несущих конструкций, кровли, в том числе по их капитальному и текущему ремонту.

Из изложенных выше нормативных положений следует, что обязанность по несению расходов по содержанию общего имущества многоквартирного дома, в том числе уплата взносов на капитальный ремонт, может быть возложена на собственника нежилого помещения только в отношении нежилого помещения, если данное помещение и многоквартирный дом являются единым объектом капитального строительства.

Ответчик (как и его предшественники) использовал нежилые помещения с момента их постройки с целевым назначением: под магазин, которое не менялось за весь период существования данного объекта.

Помещения ответчика имеют обособленные входы-выходы во внутренние помещения, автономные (отдельные от МКД) системы отопления, водопровода, канализации, энергоснабжения, вентиляции, несущие конструкции, кровлю и т.д.

Ответчик самостоятельно заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями (водоснабжение, энергоснабжение, теплоснабжение и т.д.), несет затраты по содержанию и обслуживанию своего имущества, в том числе по его ремонту, а также ремонту и обслуживанию используемых инженерных сетей и коммуникаций.

Письмом ГУП ДЕЗ района Орехово-Борисово Южное от 17.07.2008г. подтверждается, что на балансе последнего помещение ответчика не числится с 01.04.2008г., что означает самостоятельное управление и обслуживание помещения ответчиком.

В данном случае спорный объект, принадлежащий ответчику, является самостоятельным объектом вещных прав, не имеет общего имущества с многоквартирным домом.

Таким образом, ответчик, как собственник встроенно-пристроенных к дому нежилых помещений, являющихся автономными от жилого дома, в силу закона не может обладать правом общей долевой собственности на лестничные клетки и мусоропроводы и т.д., распложенные в жилых подъездах МКД, и правовых оснований для возложения на ответчика обязанности по содержанию общего имущества, относящегося к жилой части МКД, не имеется.

Более того, истец консолидирует денежные средства в виде взносов на капитальный ремонт общего имущества жилой части дома и не оказывает и не планирует оказывать ответчику какие-либо услуги, связанные с содержанием, ремонтом и эксплуатацией принадлежащих ответчику нежилых помещений.

Кроме того, тот факт, что спорное помещение не относится к имуществу МКД, подтверждается также земельными правоотношениями с Правительством города Москвы.

27.10.2005г. между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и ЗАО «ТФ «Елена» был заключен договор аренды земельного участка № М-05-025430, предметом которого является земельный участок с кадастровым номером 77:05:1100003:143 площадью 1458 кв. м. с адресным ориентиром: г. Москва, ул. Домодедовская, вл. 42, с целевым назначением: для эксплуатации помещений в пристройке к жилому дому под

магазин.

24.06.2007г. между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и ЗАО «ТФ «Елена» было заключено дополнительное соглашение о переходе всех прав и обязанностей на вышеуказанный земельный участок к ответчику.

В соответствии с «ОК 013-2014 (СНС 2008). Общероссийский классификатор основных фондов» (принят и введен в действие Приказом Госстандарта от 12.12.2014 № 2018-ст), 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.

Конституционный суд РФ в Определении от 19 мая 2009 г. № 489-О-О разъяснил в резолютивной части п. 2: « .... к общему имуществу в многоквартирном доме может быть отнесено только имущество, отвечающее закрепленным в этих законоположениях юридическим признакам: во-первых, это нежилые помещения, которые не являются частями квартир и которые предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме (речь идет, в частности, о таких помещениях, как лестничные площадки, лифты, коридоры, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование), во-вторых, это крыши и ограждающие конструкции, в-третьих, это находящееся в данном доме оборудование - механическое, электрическое, санитарно-техническое, расположенное как за пределами, так и внутри помещений».

Указанное имущество находится в общей долевой собственности всех собственников жилых и нежилых помещений в данном многоквартирном доме.

Соответственно, если внутри помещений, не являющихся частями квартир, расположено оборудование, предназначенное для обслуживания нужд владельцев помещений, т.е. общее имущество в многоквартирном доме, то и сами эти помещения, также предназначенные для обслуживания нескольких или всех помещений в этом доме и не имеющие самостоятельного назначения, относятся к общему имуществу собственников.

При этом помимо нежилых помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, в многоквартирном доме могут быть и иные нежилые помещения, которые предназначены для самостоятельного использования, являются недвижимыми вещами как самостоятельными объектами гражданских прав, в силу чего их правовой режим отличается от правового режима помещений, установленного в п. 1 ст. 290 ГК РФ и ч. 1 ст. 36 ЖК РФ.

В соответствии с Постановлением Пленума ВАС РФ № 64 от 23 июля 2009 г. 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.

То обстоятельство, что почтовый адрес многоквартирного дома и магазина совпадает, не может быть принято во внимание, так как процесс присвоения почтовых адресов не соответствует ст. 36 ЖК РФ и порядку определения общего имущества многоквартирного дома.

Ответчик полагает, что имеющиеся материалы подтверждают, что спорное помещение является обособленным объектом недвижимости (встроенно-пристроенным).

Из заключения эксперта следует, что встроенная часть объекта ответчика (за

которую ответчик обязан вносить плату за капитальный ремонт) составляет 144,55 кв. м.

Поскольку встроенная часть объекта ответчика составляет 144,55 кв. м, ответчик представил контррасчет, согласно которому задолженность ответчика перед истцом составляет 90 151,50 руб. за период с сентября 2019 года по июль 2022 года, а неустойка 5 486,67 руб.

Суд признает обоснованными указанные доводы ответчика, поскольку земельный участок под спорным объектом находится в аренде у ответчика, то есть объект ответчика является самостоятельным объектом. Капитальный ремонт спорного объекта в составе капитального ремонта МКД не производится. Учет спорного объекта в составе объекта недвижимости МКД в ЕГРН не является бесспорным основанием отнесения спорного объекта к МКД.

Суд соглашается с доводами ответчика о том, что к части исковых требований подлежит применению срок исковой давности.

Общий срок исковой давности устанавливается в три года (ст. 196 ГК РФ).

В силу ч. 1 ст. 200 ГК РФ, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

В соответствии с ч. 5 ст. 4 АПК РФ гражданско-правовые споры о взыскании денежных средств по требованиям, возникшим из договоров, других сделок, вследствие неосновательного обогащения, могут быть переданы на разрешение арбитражного суда после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию по истечении тридцати календарных дней со дня направления претензии (требования), если иные срок и (или) порядок не установлены законом или договором.

Согласно п. 16 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 № 43, если стороны прибегли к предусмотренному законом или договором досудебному порядку урегулирования спора (например, претензионному порядку, медиации), то течение срока исковой давности приостанавливается на срок, установленный законом или договором для проведения соответствующей процедуры.

Согласно п. 17 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43, в силу пункта 1 статьи 204 ГК РФ срок исковой давности не течет с момента обращения за судебной защитой. Днем обращения в суд считается день, когда исковое заявление сдано в организацию почтовой связи либо подано непосредственно в суд, в том числе путем заполнения в установленном порядке формы, размещенной на официальном сайте суда в сети «Интернет».

В силу п. 1 ст. 155 и п. 1 ст. 171 ЖК РФ срок оплаты взносов на капитальный ремонт - ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Таким образом, Истцом пропущен трехлетний срок исковой давности по оплате взносов на капитальный ремонт за период с июля 2015 года по август 2019 года.

При указанных обстоятельствах исковые требования подлежат удовлетворению в части задолженности ответчика по оплате взносов за капитальный ремонт за встроенную часть объекта ответчика площадью 144,55 кв. м в размере 90 151,50 руб. за период с сентября 2019 года по июль 2022 года и неустойки в размере 5 486,67 руб.

Госпошлина в размере 1 289 руб. 00 коп. подлежит взысканию с ответчика в пользу истца пропорционально размеру удовлетворенных требований.

Расходы по оплате судебной экспертизы в размере 144 750 руб. 00 коп. относятся на истца и взыскиваются в пользу ответчика.

С учетом изложенного, на основании ст.ст. 11, 12, 196, 200, 307, 309, 310 ГК РФ, ст.ст. 153, 154, 158, 169, 170, 171 ЖК РФ, руководствуясь ст.ст. 49, 65, 102, 110, 123, 156, 167-171, 176, 180, 181 АПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Взыскать с ИНДИВИДУАЛЬНОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ МАКСИМЕНКО ЕЛЕНЫ ВЛАДИМИРОВНЫ (ОГРНИП: 307500302400039, ИНН: 772426425017, Дата присвоения ОГРНИП: 24.01.2007) в пользу ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ГОРОДА МОСКВЫ (129090, ГОРОД МОСКВА, МИРА ПРОСПЕКТ, ДОМ 9, СТРОЕНИЕ 1, ОГРН: 1157700003230, Дата присвоения ОГРН: 12.03.2015, ИНН: 7701090559) долг 90 151 руб. 50 коп., пени 6 096 руб. 30 коп., всего 96 247 (девяносто шесть тысяч двести сорок семь) руб. 80 коп., а также 1 289 (одну тысячу двести восемьдесят девять) руб. 00 коп. госпошлину.

В остальной части иска отказать.

Взыскать с ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ГОРОДА МОСКВЫ (129090, ГОРОД МОСКВА, МИРА ПРОСПЕКТ, ДОМ 9, СТРОЕНИЕ 1, ОГРН: 1157700003230, Дата присвоения ОГРН: 12.03.2015, ИНН: 7701090559) в пользу ИП МАКСИМЕНКО ЕЛЕНЫ ВЛАДИМИРОВНЫ (ОГРНИП: 307500302400039, ИНН: 772426425017, Дата присвоения ОГРНИП: 24.01.2007) 144 750 (сто сорок четыре тысячи семьсот пятьдесят) руб. 00 коп. в оплату судебной экспертизы.

Решение может быть обжаловано в месячный срок с даты его принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья **Ю.А. Скачкова**

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 24.05.2023 2:54:00
Кому выдана СКАЧКОВА ЮЛИЯ АНАТОЛЬЕВНА