**АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

г. Екатеринбург  
  
04.08.2016  
  
  
Судебная коллегия по гражданским делам Свердловского областного суда в составе:  
  
председательствующего Деменевой Л.С.,  
  
судей Бурматовой Г.Г.,  
  
Кайгородовой Е.В.  
  
при секретаре судебного заседания Каломасовой Л.С. рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «Стандарт» к Заостровскому А.Б. , Макарихину С.И. о взыскании задолженности по внесению коммунальных платежей, судебных расходов по апелляционной жалобе ответчиков на решение Ленинского районного суда г. Екатеринбурга от 14.03.2016.  
  
Заслушав доклад судьи Кайгородовой Е.В., объяснения представителя истца Беляева С.Н., представителей ответчиков Мовчан Е.А., Рудьман О.В., представителя третьего лица Оглоблина А.А. – Борисова А.Е., судебная коллегия  
  
установила:  
  
Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «Стандарт» (далее – ЗАО «УК «Стандарт») обратилось в суд с вышеназванным иском, указав в обоснование заявленных требований, что Заостровскому А.Б. и Макарихину С.И. принадлежит по 1/2 доле в праве общей долевой собственности на нежилое помещение площадью 959,2 кв.м., расположенное в жилом доме по адресу: .... Управление и обслуживание жилого дома осуществляет ЗАО «УК «Стандарт», предоставляя собственникам помещений услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Однако обязательства по оплате данных услуг по ответчиками не исполняются надлежащим образом, в связи с чем образовалась задолженность. С учетом изложенного истец просил взыскать с ответчиков в равных долях задолженность по оплате содержания жилья и капитальный ремонт за период с 01.01.2012 по 31.12.2014 в размере ... коп. (по ... коп. с каждого), расходы по уплате госпошлины в размере ... коп. (по ... коп. с каждого), расходы по оплате услуг представителя в размере ... руб. (по ... руб. с каждого).   
  
Решением Ленинского районного суда г. Екатеринбурга от 14.03.2016 исковые требования ЗАО «УК «Стандарт» удовлетворены, с Заостровского А.Б. в пользу истца взысканы расходы по оплате содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома за период с 01.01.2012 по 31.12.2014 в размере ... коп., расходы на оплату услуг представителя в размере ... руб., расходы на оплату госпошлины в размере ... коп., с Макарихина С.И. в пользу ЗАО «УК «Стандарт» взысканы расходы по оплате содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома за период с 01.01.2012 по 31.12.2014 в размере ... коп., расходы на оплату услуг представителя в размере ... руб., расходы на оплату госпошлины в размере ... коп.  
  
Не согласившись с решением, ответчики подали на него апелляционную жалобу, в которой просят решение суда отменить, принять новый судебный акт в связи с неправильным определением юридически значимых обстоятельств, несоответствием выводов суда первой инстанции обстоятельствам дела, неправильным применением норм материального и процессуального права. Указали, что истцом не представлены доказательства, подтверждающие законность начисления и взимания платы за капитальный ремонт дома в период с 2012 года по 01.06.2014, в частности, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Кроме того, судом первой инстанции не дана оценка доказательствам, представленным ответчиками: акту № Государственной приемочной комиссии, а также письму ЕМУП «БТИ» от 20.07.2015. Данными доказательствами подтверждается тот факт, что принадлежащее ответчикам помещение литер А1 имеет самостоятельные несущие и ограждающие конструкции, собственную крышу, отдельный фундамент, обособленный вход, расположено на отдельном земельном участке.  
  
В судебном заседании суда апелляционной инстанции представители ответчиков на доводах апелляционной жалобы настаивали, представитель третьего лица доводы апелляционной жалобы поддержал, представитель истца с доводами апелляционной жалобы не согласился.  
  
Ответчики Заостровский А.Б., Макарихин С.И., третье лицо Оглоблин А.А., представитель третьего лица ООО «ЕРЦ» в заседание суда апелляционной инстанции не явились, поскольку в материалах дела имеются доказательства их заблаговременного извещения о времени и месте рассмотрения дела судом апелляционной инстанции, судебная коллегия считает возможным рассмотреть дело при данной явке.  
  
Заслушав представителей истца, ответчиков, третьего лица, изучив материалы дела, проверив законность и обоснованность судебного решения в пределах доводов апелляционной жалобы в соответствии с ч. 1 ст. [327.1](http://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-iii/glava-39_1/statia-327.1/?marker=fdoctlaw) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия приходит к следующему.  
  
Материалами дела, в том числе Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26.12.2013, свидетельствами о государственной регистрации права, подтверждается, что ответчикам на праве общей долевой собственности с 13.12.2010 принадлежит нежилое встроенное помещение, общей площадью 959,2 кв.м., (номера на поэтажном плане: ... этаж -помещения №, подвал – помещения №, назначение торговое) по адресу: ... (по 1/2 доле в праве собственности у каждого).  
  
На основании договора аренды от 20.12.2010 принадлежащее ответчикам нежилое помещение, общей площадью 959,2 кв.м., передано в аренду ИП Оглоблину А.А. сроком на семь лет с 01.01.2011.  
  
Из технического паспорта на жилой дом и земельный участок ... по состоянию на 13.03.1987 и ответа БТИ г. Екатеринбурга от 20.07.2015 № следует, что по указанному адресу заинвентаризирован девятиэтажный с подвалом многоквартирный дом литер «А» с нежилым одноэтажным с подвалом пристроем литер «А1», характеризующимися как встроено-пристроенные нежилые помещения. Помещения здания литер «А1», в котором расположен продовольственный магазин, примыкает к зданию литер «А», между ними оборудовано внутреннее сообщение, при этом пристрой литер «А1» имеет самостоятельные несущие и ограждающие конструкции.   
  
Под магазином и зданием многоквартирного дома сформированы самостоятельные земельные участки, один из которых с кадастровым номером ... администрацией г. Екатеринбурга передан в аренду ответчику Макарихину С.И. Здания жилого дома и магазина были построены и введены в эксплуатацию в 1987 году, при этом, магазин принимался государственной приемочной комиссией по отдельному акту № от 29.04.1987.  
  
Также из материалов дела следует, что многоквартирный жилой дом ... на основании протокола № общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 25.05.2006 находится в управлении ЗАО «УК «Стандарт» (ранее ... ...»), которое осуществляет содержание и эксплуатацию общего имущества многоквартирного дома, в том числе нежилого фонда.  
  
Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что ответчики, являясь собственниками нежилого помещения в многоквартирном доме, не исполняют предусмотренную законом обязанность по внесению платы за содержание общего имущества и капитальный ремонт. Вместе с тем, судом не учтено, что частью многоквартирного дома ... являются только встроенные нежилые помещения ответчиков, расположенные на первом этаже данного дома.   
  
Как следует из материалов дела, а также представленного в суд апелляционной инстанции Заключения №, выполненного ООО «Горизонт» 11.05.2016, в помещении под литером «А1» по адресу: ... расположен магазин «...». Здание магазина вплотную примыкает к торцу первой секции жилого дома, встроенные административные помещения магазина расположены на первом этаже жилого дома. Для входа из помещений магазина во встроенные административные помещения магазина, расположенные на первом этаже жилого дома, предусмотрен двойной проем в стене жилого дома и в стене примыкающего здания магазина. Здание магазина имеет свои несущие и ограждающие конструкции (фундаменты, несущий каркас, стены), единая капитальная стена с жилым домом отсутствует. Также здание магазина имеет самостоятельные вводы сетей водоснабжения, канализации, электроснабжения, не зависящие от сетей жилого дома. Теплоснабжение и горячее водоснабжение магазина осуществляется от трубопроводов, проходящих по подвалу жилого дома, являющимися ответвлениями от тепловых сетей жилого дома. Сети отопления и горячего водоснабжения от магазина до точки врезки в общедомовые сети находятся на балансе и в эксплуатационной ответственности магазина. От точки врезки в теплотрассу жилого дома до внешней границы стены жилого дома сети теплоснабжения находятся в эксплуатационной ответственности МУП «Екатеринбургэнерго» в соответствии с договором теплоснабжения и поставки горячей воды № от 01.03.2015 и акта разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.   
  
Таким образом, здание магазина ... не является составной частью жилого дома, поскольку расположено на отдельном земельном участке, имеет свои несущие и ограждающие конструкции, самостоятельные вводы сетей водоснабжения, канализации, электроснабжения, не зависящие от сетей жилого дома, к которому оно примыкает. Между ресурсоснабжающими организациями и ответчиками заключены прямые договоры поставки, содержание помещений магазина, его подвальной части, уборка прилегающей территории также осуществляется ответчиками за свой счет.  
  
В то же время встроенные нежилые помещения, расположенные на первом этаже жилого дома ..., номера на поэтажном плане №, общей площадью 111,6 кв.м., являются составной частью этого жилого дома.  
  
Согласно ст. [210](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-ii/glava-13/statia-210/?marker=fdoctlaw) Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.  
  
Статья [249](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-ii/glava-16/statia-249/?marker=fdoctlaw) Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает обязанность каждого участника долевой собственности соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.  
  
В соответствии с ч. 1 ст. [158](http://sudact.ru/law/zhk-rf/razdel-vii/statia-158/?marker=fdoctlaw) 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 жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.   
  
В силу п. 1 ст. [290](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-ii/glava-18/statia-290/?marker=fdoctlaw) Гражданского кодекса Российской Федерации, ч. 1 ст. [36](http://sudact.ru/law/zhk-rf/razdel-ii/glava-6/statia-36/?marker=fdoctlaw) Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам 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.  
  
В соответствии с ч. 1, 2 ст. [39](http://sudact.ru/law/zemelnyi-kodeks/glava-v.1/statia-39.18/?marker=fdoctlaw) Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.  
  
Перечень общего имущества в многоквартирном доме определен пунктом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.  
  
Исходя из указанных норм права, собственник нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, наряду с собственниками жилых помещений обязан нести расходы по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома.  
  
С учетом изложенного, судебная коллегия приходит к выводу о том, что с ответчиков в равных долях подлежит взысканию плата за содержание общего имущества многоквартирного дома за период с 01.01.2012 по 31.12.2014 на общую сумму ... коп., из расчета площади помещений, расположенных на первом этаже жилого дома 111,6 кв.м., согласно указанным истцом тарифам, в том числе, за периоды с 01.01.2012 по 30.06.2012 в сумме ... коп. (...), с 01.07.2012 по 30.06.2013 в сумме ... коп. (...), с 01.07.2013 по 31.12.2014 в сумме ... коп. (...).  
  
Кроме того, истцом заявлены требования о взыскании с ответчиков задолженности за капитальный ремонт за период с 01.01.2012 по 28.02.2014, которые подлежат частичному удовлетворению.  
  
В соответствии со ст. [154](http://sudact.ru/law/zhk-rf/razdel-vii/statia-154/?marker=fdoctlaw) Жилищного кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей до вступления в силу Федерального закона от 25.12.2012 № 271-ФЗ, плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включала в себя: плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе, плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).  
  
Федеральным законом от 25.12.2012 № 271-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" в ст. [154](http://sudact.ru/law/zhk-rf/razdel-vii/statia-154/?marker=fdoctlaw) Жилищного кодекса Российской Федерации внесены изменения: в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включен в качестве самостоятельного вида платежа взнос на капитальный ремонт, а из платы за содержание и ремонт жилого помещения исключена плата по капитальному ремонту общего имущества.  
  
В силу ч. 1 ст. [169](http://sudact.ru/law/zhk-rf/razdel-ix/glava-15/statia-169/?marker=fdoctlaw) Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных ч. 2 настоящей статьи, ч. 8 ст. 170 и ч. 4 ст. 181 настоящего Кодекса, в размере, установленном в соответствии с ч. 8.1. ст. 156 настоящего Кодекса, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.  
  
Частью 3 ст. [169](http://sudact.ru/law/zhk-rf/razdel-ix/glava-15/statia-169/?marker=fdoctlaw) Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что 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, в которую включен этот многоквартирный дом.  
  
Из положений ч. 1 ст. 12-1 Закона Свердловской области от 19.12.2013 № 127-ОЗ «Об обеспечении проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Свердловской области» усматривается, что обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении шести календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная в установленном Законом порядке региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.  
  
Региональная программа капитального ремонта утверждена Постановлением Правительства Свердловской области от 22.04.2014 № 306-ПП.  
  
Таким образом, обязанность по уплате в порядке, предусмотренном ст. [171](http://sudact.ru/law/zhk-rf/razdel-ix/glava-15/statia-171/?marker=fdoctlaw) Жилищного кодекса Российской Федерации, взноса на капитальный ремонт у ответчиков в период с 01.01.2013 по 28.02.2014 не возникла, фактически указанные взносы ответчиками региональному оператору в данный период не вносились.  
  
До наступления обстоятельства, указанного в ч. 1 ст. 12-1 Закона Свердловской области от 19.12.2013 № 127-03 «Об обеспечении проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Свердловской области», в соответствии с федеральным законом, собственники помещений в многоквартирном доме вправе были в любое время принять на общем собрании собственников помещений в этом доме решение об уплате средств на капитальный ремонт в порядке и размере, установленных жилищным законодательством, и их расходовании.  
  
При этом в ходе судебного заседания стороной истца не было представлено надлежащих доказательств, из которых бы с достоверностью следовало, что общим собранием собственников помещений многоквартирного дома ... было принято решение об оплате расходов на проведение капитального ремонта многоквартирного дома, в соответствии со ст. [158](http://sudact.ru/law/zhk-rf/razdel-vii/statia-158/?marker=fdoctlaw) Жилищного кодекса Российской Федерации.   
  
Таким образом, задолженность за период с 01.01.2013 по 28.02.2014 подлежит исключению, а с ответчиков в равных долях следует взыскать плату за капитальный ремонт за период с 01.01.2012 по 31.12.2012 на общую сумму ...   
  
При таких обстоятельствах решение суда подлежит изменению, как постановленное с нарушением норм материального права (п. 4 ч. 1 ст. [330](http://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-iii/glava-39_1/statia-330_1/?marker=fdoctlaw) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации) с уменьшением размера подлежащей взысканию с Заостровского А.Б. и Макарихина С.И. в пользу ЗАО «УК «Стандарт» задолженности по оплате содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома ... до ... коп., то есть до ... коп. с каждого из ответчиков.   
  
Кроме того, с учетом положений ст. ст. [98](http://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-98/?marker=fdoctlaw), [100](http://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-100/?marker=fdoctlaw) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и разъяснений, содержащихся в абз. 2 п. 12, п. 13 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.01.2016 N 1 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела", с учетом требований разумности и пропорционального распределения судебных расходов ввиду частичного удовлетворения иска, подлежащие взысканию с ответчиков в пользу истца расходы на оплату услуг представителя также подлежат уменьшению до ... руб. и составят по ... руб. с каждого.   
  
Также в порядке ст. [98](http://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-98/?marker=fdoctlaw) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации подлежит уменьшению размер взыскиваемой с ответчиков в пользу истца государственной пошлины, который, исходя из удовлетворенной части исковых требований, составляет ... коп., то есть по ... коп. с каждого.  
  
Руководствуясь ст. ст. [320](http://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-iii/glava-39_1/statia-320/?marker=fdoctlaw), [327.1](http://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-iii/glava-39_1/statia-327.1/?marker=fdoctlaw), п. 2 ст. [328](http://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-iii/glava-39_1/statia-328_1/?marker=fdoctlaw), [329](http://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-iii/glava-39_1/statia-329/?marker=fdoctlaw) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия  
  
определила:  
  
решение Ленинского районного суда г. Екатеринбурга от 14.03.2016 изменить.  
  
Снизить размер подлежащей взысканию с Заостровского А.Б. в пользу Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «Стандарт» задолженности по оплате содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома ... до ... коп., расходов на оплату услуг представителя – до ... коп., расходов на оплату государственной пошлины – до ... коп.  
  
Снизить размер подлежащей взысканию с Макарихина С.И. в пользу Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «Стандарт» задолженности по оплате содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома ... до ... коп., расходов на оплату услуг представителя – до ... коп., расходов на оплату государственной пошлины – до ... коп.  
  
Председательствующий: Л.С. Деменева   
  
Судьи Г.Г. Бурматова   
  
Е.В. Кайгородова