

**СЕМНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД****ПОСТАНОВЛЕНИЕ**
№ 17АП-4247/2018-ГК

г. Пермь

09.06.2018

Дело № А60-62490/2017

Резолютивная часть постановления объявлена 05.06.2018.
Постановление в полном объеме изготовлено 09.06.2018.

Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего Сусловой О.В.,
судей Григорьевой Н.П., Дружининой Л.В.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Полуднициным К.А.,
рассмотрев апелляционную жалобу истца, товарищества собственников
недвижимости "Аптекарская, 48",
на решение Арбитражного суда Свердловской области от 15.02.2018,
вынесенное судьей Чукавиной Т.В.,
по делу № А60-62490/2017
по иску товарищества собственников недвижимости "Аптекарская, 48" (ОГРН
1169658071571, ИНН 6679094779, г. Екатеринбург)
к ООО "Виктория СКК" (ОГРН 1036605183163, ИНН 6664039750, г.
Екатеринбург)
об устранении недостатков, допущенных при сдаче многоквартирного дома в
эксплуатацию,
при участии
от истца: не явились,
от ответчика: не явились,
установил:

товарищество собственников недвижимости "Аптекарская, 48" (далее –
истец, товарищество "Аптекарская, 48") обратилось в Арбитражный суд
Свердловской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью
"Виктория СКК" (далее – ответчик, общество "Виктория СКК") об обязанности
ответчика в течение 1 месяца со дня вступления решения суда в законную силу

устранить недостатки, допущенные им при сдаче в эксплуатацию многоквартирного дома № 48 по ул. Аптекарской в г. Екатеринбурге, а именно: оснастить индивидуальными приборами учета тепловой энергии следующие помещения указанного дома: 157 помещений: квартиры № 4, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 16, 18, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 47, 50, 51, 54, 55, 56, 58, 60, 61, 62, 63, 64, 67, 69, 70, 71, 73, 74, 77, 78, 79, 80, 81, 83, 87, 88, 89, 91, 92, 93, 95, 96, 97, 98, 101, 103, 104, 105, 106, 111, 113, 114, 116, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 128, 130, 132, 136, 139, 141, 142, 143, 145, 146, 147, 152, 153, 154, 156, 157, 158, 159, 160, 162, 163, 164, 166, 168, 169, 170, 172, 175, 176, 178, 180, 181, 182, 184, 186, 187, 188, 189, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 199, 200, 203, 204, 205, 207, 208, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 221, 222, 223, 226, 227, 231, 232, 233, 235, 236, 237, 239, 241, 243, 244, 246, 248, 249, 250, в том числе 1 нежилое (офисное) помещение (кадастровый номер 66:41:0000000:27446, собственник Подкорытов Д.Б.) (с учетом изменения иска, принятого в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 15.02.2018 в удовлетворении иска отказано.

Истцом подана апелляционная жалоба, в которой он просит отменить решение и принять новый судебный акт в связи с недоказанностью имеющих значение для дела обстоятельств, которые суд считал установленными, несоответствием выводов, изложенных в решении, обстоятельствам дела, неправильным применением норм материального права и норм процессуального права.

Ответчиком представлен отзыв на апелляционную жалобу, в котором он просит оставить решение без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Протокольным определением суда апелляционной инстанции от 05.06.2018 отказано в принятии дополнительных доказательств, приложенных к дополнениям апелляционной жалобе: ответа Прокураты Свердловской области от 17.09.2015 № 1577ж-15, определения об оставлении искового заявления без рассмотрения от 05.04.2018 № 2-1476/2018 на основании части 2 статьи 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, поскольку им не обоснована невозможность представления письма от 17.09.2015 № 1577ж-15 в суд первой инстанции по причинам, не зависящим от него, а определение от 05.04.2018 вынесено после принятия обжалуемого судебного акта.

Законность и обоснованность обжалуемого судебного акта проверены арбитражным судом апелляционной инстанции в порядке, предусмотренном статьями 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Как следует из материалов дела, обществу "Виктория СКК" выдано разрешение от 16.03.2012 № RU66302000-2336 на строительство жилого дома переменной этажности со встроенным офисным блоком и подземным

паркингом по ул. Аптекарская, 48 в Чкаловском районе г. Екатеринбурга.

Обществу "Виктория СКК" выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.12.2012 № RU 66302000-1578.

В соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений от 08.06.2016 № 1 в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Аптекарская, д. 48, собственниками выбран способ управления - управление товариществом собственников жилья и создано товарищество собственников недвижимости «Аптекарская, 48».

На внеочередном общем собрании собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Аптекарская, 48, проводимом в форме очно-заочного голосования, оформленного протоколом от 03.11.2017, собственниками принято решение о делегировании полномочий товариществу "Аптекарская, 48" по защите интересов собственников помещений по вопросу устранения застройщиком, обществом "Виктория СКК", недостатков, допущенных при строительстве многоквартирного дома, в том числе по вопросу оснащения за счет застройщика всех помещений многоквартирного дома индивидуальными приборами учета тепловой энергии.

Обществу "Виктория СКК" направлена претензия от 17.11.2017, в которой товарищество "Аптекарская, 48" указало на то, что в ходе осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом установлено нарушение требований части 7 статьи 13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергоснабжении и о повышении энергетической эффективности, о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» по оснащению помещений дома индивидуальными приборами учета тепловой энергии на момент сдачи дома в эксплуатацию.

Ссылаясь на то, что обязанность общества "Виктория СКК" по оснащению помещений в доме № 48 по ул. Аптекарская индивидуальными приборами учета тепловой энергии установлена вступившим в законную силу решением Чкаловского районного суда г. Екатеринбурга от 21.07.2016 по делу № 2-2936/2016, которое имеют преюдициальное значение для настоящего спора, товарищество обратилось с настоящим иском в арбитражный суд.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции руководствовался статьей 123.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 36, 44, 46, 135, 136, 137, 161 Жилищного кодекса Российской Федерации и исходил из того, что индивидуальные приборы учета (расположенные в конкретном помещении) не относятся к общему имуществу собственников дома, так как данное оборудование предназначено для обслуживания только одного помещения, соответственно, товарищество в данном случае не вправе действовать в интересах собственников помещений, поскольку в силу положений Жилищного кодекса Российской Федерации подобными полномочиями не наделено; истцом не представлено доказательств, подтверждающих его полномочия действовать от имени (в интересах) всех собственников помещений в указанном доме.

В апелляционной жалобе заявитель ссылается на то, что отсутствие

приборов учета тепловой энергии относятся к недостаткам объекта долевого строительства и они должны быть устранены застройщиком; приборы учета тепла относятся к инженерному оборудованию и должны быть установлены во всех помещениях многоквартирного дома; товариществу в отдельных случаях для обращения с иском к застройщику об устранении недостатков в многоквартирном доме не требуется подтверждения надлежащего оформления полномочий решением общего собрания, однако решением внеочередного общего собрания собственников, оформленного протоколом от 03.11.2017, собственники наделили истца соответствующими полномочиями. Указанное решение в настоящий момент никем не оспорено, недействительным не признано, принято в интересах всех собственников помещений, закону не противоречит, следовательно, у товарищества имеются полномочия по обращению с настоящим иском в суд от имени собственников помещений.

Данные доводы отклоняются апелляционным судом ввиду следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 291 Гражданского кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах либо собственники нескольких жилых домов для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов и осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов, могут создавать товарищества собственников жилья.

Согласно части 1 статьи 135 Жилищного кодекса Российской Федерации товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 настоящего Кодекса, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, а также для осуществления иной деятельности,

направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

В пункте 8 статьи 138 Жилищного кодекса Российской Федерации указано, что товарищество собственников жилья обязано представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Из вышеуказанных норм права следует, что полномочия товарищества собственников жилья распространяются на общее имущество многоквартирного дома, в то время как индивидуальные приборы учета тепловой энергии исходя из части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации не относятся к общему имуществу многоквартирного дома, следовательно, суд апелляционной инстанции полагает, что истец не вправе представлять интересы собственников дома по вопросам, не относящимся к его полномочиям.

В части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации указаны вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При этом принятие общим собранием собственников помещений решений относительно установки индивидуальных приборов учета в помещениях собственников многоквартирного дома в полномочия такого собрания не входит.

В силу положений статьи 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно, в том числе принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания.

Кроме того, доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами (пункт 1 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Правила настоящего Кодекса о доверенности применяются также в случаях, когда полномочия представителя содержатся в договоре, в том числе в договоре между представителем и представляемым, между представляемым и третьим лицом, либо в решении собрания, если иное не установлено законом или не противоречит существу отношений (пункт 4 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Вместе с тем из содержания протокола 03.11.2017 внеочередного собрания собственников помещений невозможно установить, собственники каких именно помещений принимали участие в собрании и голосовали за принятие соответствующего решения, имеются ли среди них собственники помещений, указанных в исковом заявлении товариществом "Аптекарьская, 48".

С учетом изложенного в удовлетворении требования истца правомерно отказано судом первой инстанции.

В связи с чем суд апелляционной инстанции не находит предусмотренных статьей 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации оснований для отмены или изменения обжалуемого судебного акта.

Решение арбитражного суда от 15.02.2018 следует оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

В силу части 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы на уплату государственной пошлины в сумме 3 000 руб., понесенные при подаче апелляционной жалобы, относятся на ее заявителя.

Руководствуясь статьями 266, 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Семнадцатый арбитражный апелляционный суд

ПО С Т А Н О В И Л:

решение Арбитражного суда Свердловской области от 15.02.2018 по делу № А60-62490/2017 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Уральского округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, через Арбитражный суд Свердловской области.

Председательствующий

О.В. Сулова

Судьи

Н.П. Григорьева

Л.В. Дружинина