

ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 13 сентября 2007 г. N 10483/07
ОБ ОТКАЗЕ В ПЕРЕДАЧЕ ДЕЛА В ПРЕЗИДИУМ ВЫСШЕГО
АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в составе председательствующего судьи Воронцовой Л.Г., судей Балахничевой Р.Г., Ксенофонтовой Н.А. рассмотрел в судебном заседании заявление общества с ограниченной ответственностью "Магнум" о пересмотре в порядке надзора решения от 18.08.2006, постановления апелляционной инстанции от 04.12.2006 Арбитражного суда Тюменской области по делу N А70-3087/9-2006 и постановления Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 26.04.2007 по тому же делу по иску общества с ограниченной ответственностью "Жилищно-эксплуатационное предприятие "на Минской" к обществу с ограниченной ответственностью "Магнум" о взыскании 14497 рублей 10 копеек задолженности за оказанные в период с января по декабрь 2005 года коммунальные услуги.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Товарищество собственников жилья "на Минской" (далее - ТСЖ).

Суд

установил:

решением от 18.08.2006, оставленным без изменения постановлениями судов апелляционной и кассационной инстанций, исковые требования удовлетворены в полном объеме.

Рассматривая спор, суды руководствовались статьями 209, 210, 249 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 39, 137, 153, 154 Жилищного кодекса Российской Федерации, условиями договора от 30.04.2003 и исходили из обязанности ответчика (собственника помещения) нести бремя содержания общего имущества в многоквартирном *доме*.

В заявлении о пересмотре в порядке надзора судебных актов ООО "Магнум" просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении норм материального и процессуального права.

Указанный довод заявителя суд надзорной инстанции полагает неосновательным в связи со следующим.

Судами установлено, что по акту приема-передачи от 30.04.2003 на баланс и техническое обслуживание ТСЖ застройщиком переданы квартиры, нежилые помещения, внутридомовые инженерные сети, технические, подвальные помещения, а также места общего пользования спорного жилого **дома**.

30.04.2003 ТСЖ (домовладелец) и ООО "Жилищно-эксплуатационное предприятие "на

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [проектирование каркасных домов](#).

Минской" (управляющий) заключили договор о передаче функций по управлению в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме. Целью договора являлось обеспечение управления кондоминиумом, надлежащего содержания и ремонта инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, обеспечение домовладельца жильем, коммунальными и прочими услугами.

ООО "Магнум" с 23.08.2004 является собственником квартиры N 21 в указанном жилом доме.

Ненадлежащее выполнение ООО "Магнум" в период с января по декабрь 2005 обязанности по оплате коммунальных услуг (невнесение платы за содержание жилья, отопление, электроэнергию, вывоз мусора) явилось основанием для предъявления настоящего иска.

Ссылка заявителя на то, что кондоминиум в установленном Федеральным законом от 15.06.1996 N 72 "О товариществах собственников жилья" порядке не зарегистрирован, а ТСЖ создано с нарушениями требований указанного закона, не принимается. С 01.03.2005 данный закон утратил силу в связи с принятием Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации".

Довод ООО "Магнум" о том, что в отсутствие доказательств государственной регистрации общей долевой собственности истец не обосновал наличия обязанности у ответчика по внесению платы за обслуживание и содержание общего имущества, неоснователен.

В соответствии со статьей 153 Жилищного кодекса Российской Федерации обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение. А плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; плату за коммунальные услуги (статья 154 Кодекса).

Довод заявителя об отсутствии доказательств, подтверждающих оказание истцом услуг, противоречит фактическим обстоятельствам спора, установленным судами.

Ссылка заявителя на то, что при отсутствии заключенного между ним и ответчиком договора на оказание услуг, принудительное взыскание денежных средств за обслуживание квартиры, находящейся в частной собственности истца, противоречит действующему законодательству, несостоятельна.

Факт оказания ответчиком услуг материалами дела подтвержден, а в соответствии со статьей 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают не только из договора, но и из других оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц.

Кроме того, фактическое пользование потребителем услугами стороны в силу статьи 438 Гражданского кодекса Российской Федерации расценивается как акцепт оферты, предложенной стороной, оказывающей услуги.

Утверждение ООО "Магнум" о том, что расчет оказанных в спорный период коммунальных услуг необоснованно произведен истцом, исходя из принадлежащей ответчику площади, отклоняется, поскольку по смыслу статей 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации при определении доли в праве собственности на общее имущество дома учитывается размер занимаемой площади.

Доводы заявителя о том, что суды не дали правовой оценки его возражениям, контрастному,

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотреших на сайте [проектирование каркасных домов](#).

заявлению о недопустимости и неотносимости части документов, представленных истцом, а также повторному взысканию денежных средств, противоречит содержанию оспариваемых судебных актов.

С учетом изложенного оснований, предусмотренных статьей 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для передачи дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации не имеется.

Руководствуясь статьями 299, 301 и 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Высший Арбитражный Суд Российской Федерации

определил:

в передаче в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации дела N А70-3087/9-2006 Арбитражного суда Тюменской области для пересмотра в порядке надзора решения от 18.08.2006, постановления апелляционной инстанции от 04.12.2006 и постановления Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 26.04.2007 по тому же делу отказать.

Председательствующий судья

Л.Г.ВОРОНЦОВА

Судья

Р.Г.БАЛАХНИЧЕВА

Судья

Н.А.КСЕНОФОНТОВА