



**Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области**  
191124, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.6  
<http://www.spb.arbitr.ru>

**Именем Российской Федерации**  
**РЕШЕНИЕ**

г. Санкт-Петербург  
21 июля 2022 года.

*Дело № А56-41481/2022*

Резолютивная часть решения объявлена 23 июня 2022 года. 23 июня 2022 года.  
Полный текст решения изготовлен 21 июля 2022 года (в редакции Федерального закона от 28.11.2018 № 451-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступившего в силу с 01.10.2019).

**Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе судьи Золотаревой Я.В.,**

рассмотрев в порядке упрощенного производства дело по иску:

**истец:** общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Содружество Регион» (198261, г. Санкт-Петербург, мун. округ Ульянка, пр. Ветеранов, д. 114, корп. 3, лит. А, пом. 10-Н; ОГРН: 1127847624431, дата регистрации: 15.11.2012, ИНН: 7805606975);

**ответчик:** общество с ограниченной ответственностью «СТ-Девелопмент» (198255, г. Санкт-Петербург, ул. Лени Голикова, д. 35, лит. А, пом. 17-Н, ком. 3; ОГРН: 1127847229267, дата регистрации: 20.04.2012, ИНН: 7805586415),

о взыскании задолженности и неустойки,

**без вызова сторон,**

**у с т а н о в и л :**

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Содружество Регион» (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с исковым заявлением о взыскании с общества с ограниченной ответственностью «СТ-Девелопмент» (далее – ответчик) задолженности в сумме 282 869 рублей 72 копеек за содержание помещений и коммунальные услуги, оказанные в период с января 2018 года по май 2019 года в отношении нежилых помещений ответчика, расположенных по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, пгт им. Свердлова, Западный проезд, д. 10, в том числе:

89 973 рубля 70 копеек – за помещение № 2Н площадью 101,1 кв.м;

96 651 рубль 40 копеек – за помещение № 4Н площадью 108,4 кв.м;

96 244 рубля 62 копейки – за помещение № 5Н площадью 108,1 кв.м.,

а также судебных расходов, состоящих из государственной пошлины в размере 8697 рублей, уплаченной платежным поручением от 25.08.2020 № 1205.

Определением от 26.04.2022 дело принято судом к рассмотрению в порядке упрощенного производства без вызова сторон в соответствии со статьей 228 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ).

Истребованный судом подлинник соответствующего платежного документа в подтверждение уплаты государственной пошлины истцом не представлен.

Ответчик 24.05.2022 в электронном виде против удовлетворения исковых требований возражал по основаниям, изложенным в отзыве на исковое заявление, и ходатайствовал о применении срока исковой давности к требованиям о взыскании задолженности, заявленным с января 2018 года по 23.04.2019.

По результатам рассмотрения дела 23.06.2022 года арбитражным судом принято решение путем подписания судьей резолютивной части решения, приобщенной к материалам дела.

От ответчика 10.07.2022 почтой поступила апелляционная жалоба на решение от 23.06.2022 (зарегистрирована арбитражным судом 14.07.2022).

В силу пункта 2 статьи 229 АПК РФ (в редакции Федерального закона от 28.11.2018 № 451-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступившего в силу с 01.10.2019) по заявлению лица, участвующего в деле, или в случае подачи апелляционной жалобы по делу, рассматриваемому в порядке упрощенного производства, арбитражный суд составляет мотивированное решение.

Исследовав материалы дела, суд установил следующие обстоятельства.

Выписками из единого государственного реестра недвижимости подтверждено, что ответчику на праве собственности принадлежат нежилые помещения в многоквартирном доме (далее – многоквартирный дом), расположенном по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, пгт им.Свердлова, Западный проезд, д.10:

с 08.09.2018 - помещение № 2Н площадью 101,1 кв.м;

с 10.10.2018 - помещение № 4Н площадью 108,4 кв.м;

с 10.12.2018 помещение № 5Н площадью 108,1 кв.м.

Пунктом 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) на собственников помещений в многоквартирном доме возложена обязанность выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией.

Многokвартирный дом находится в управлении ответчика, что подтверждено решениями общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленными протоколом внеочередного общего собрания в форме очно-заочного голосования от 28.06.2018 № 01/18 и от 15.04.2019 № 01/19.

В соответствии со статьей 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

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 (статья 249 ГК РФ).

В пункте 40 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» также разъяснено, что в силу пункта 1 статьи 290 ГК РФ, части 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений (как жилых, так и нежилых) в многоквартирном доме принадлежит общее имущество в таком доме на праве общей долевой собственности независимо от фактов создания товарищества собственников недвижимости и членства в нем.

В силу части 1 статьи 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание жилого помещения, в

том числе плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (часть 2 статьи 154 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 жилого помещения (часть 1 статьи 158 ЖК РФ).

Таким образом, из приведенных норм права следует, что собственник нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в таком многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества.

Данная обязанность возникает в силу закона и не обусловлена наличием договорных отношений собственника нежилого помещения с управляющей компанией.

Указанный вывод согласуется с разъяснениями, приведенными в пункте 12 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности», согласно которому наниматели и собственники обязаны вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме независимо от факта пользования общим имуществом, например лифтом. Отсутствие письменного договора управления у собственника с управляющей организацией не освобождает его от внесения платы за содержание общего имущества (часть 3 статьи 30, часть 1 статьи 36, пункт 2 части 1 и пункт 1 части 2 статьи 154, часть 1 статьи 158, часть 1 статьи 162 ЖК РФ).

Учитывая изложенное, ответчик обязан нести расходы на содержание общего имущества здания, состоящие из расходов на содержание и ремонт общего имущества, на уборку и санитарную очистку земельного участка, управление многоквартирным домом, холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение на общедомовые нужды.

Истец за период с января 2018 года по май 2019 года начислил ответчику платежи в сумме 282 869 рублей 72 копеек.

Документы, подтверждающие оплату ответчиком остальной задолженности, в материалах дела отсутствуют.

Согласно статьям 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законами, иными правовыми актами или договором.

Довод ответчика об отсутствии в спорных помещениях в период с 23.04.2019 по 31.05.2019 отопления в связи с длительным временем, в течение которого не работал ИТП-2, за счет которого отапливаются помещения ответчика, не принят арбитражным судом, поскольку ответчиком в нарушение требований части 1 статьи 65 АПК РФ не представлены доказательства, подтверждающие указанные обстоятельства.

Вместе с тем, суд признает обоснованным заявление ответчика о пропуске истцом срока исковой давности.

Согласно пункту 2 статьи 199 ГК РФ исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения.

Пунктом 1 статьи 196 ГК РФ установлено, что общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 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 (пункт 1 статьи 200 ГК РФ).

В пункте 41 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности» разъяснено, что срок исковой давности по требованиям о взыскании задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг исчисляется отдельно по каждому ежемесячному платежу (часть 1 статьи 155 ЖК РФ и пункт 2 статьи 200 ГК РФ).

В силу пункта 3 статьи 202 ГК РФ если стороны прибегли к предусмотренной законом процедуре разрешения спора во внесудебном порядке (процедура медиации, посредничество, административная процедура и т.п.), течение срока исковой давности приостанавливается на срок, установленный законом для проведения такой процедуры, а при отсутствии такого срока - на шесть месяцев со дня начала соответствующей процедуры.

Согласно части 5 статьи 4 АПК РФ гражданско-правовые споры о взыскании денежных средств по требованиям, возникшим из договоров, 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.

Из системного толкования пункта 3 статьи 202 ГК РФ и части 5 статьи 4 АПК РФ следует правило, в соответствии с которым течение срока исковой давности приостанавливается на срок фактического соблюдения претензионного порядка (с момента направления претензии до момента получения отказа в ее удовлетворении), непоступление ответа на претензию в течение 30 дней либо срока, установленного договором, приравнивается к отказу в удовлетворении претензии, поступившему на 30 день либо в последний день срока, установленного договором. Таким образом, если ответ на претензию не поступил в течение 30 дней или срока, установленного договором, или поступил за их пределами, течение срока исковой давности приостанавливается на 30 дней либо на срок, установленный договором для ответа на претензию (пункт 35 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1(2019), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 24.04.2019).

Поскольку в целях досудебного урегулирования спора истец направил ответчику претензию от 17.11.2021 № 1298 с требованием о погашении образовавшейся задолженности, а материалы дела не содержат доказательств ответа на нее, то течение срока исковой давности приостановилось на 30 дней с момента направления названной претензии.

Таким образом, за январь 2018 года (срок внесения платежа – до 10.02.2018) срок исковой давности начинает течь с 11.02.2018 и истекает 10.02.2021 (с учетом приостановки течения срока исковой давности на досудебное урегулирование спора срок истек 10.03.2021). Аналогичный расчет применим ко всему периоду взыскания задолженности.

Приняв во внимание, что иск предъявлен в суд в электронном виде 22.04.2022 (исковое заявление зарегистрировано судом 23.04.2022) суд считает пропущенным срок исковой давности в отношении исковых требований за период с января 2018 года по февраль 2019 года.

Данное обстоятельство в силу пункта 2 статьи 199 ГК РФ является самостоятельным основанием для отказа в иске в указанной части.

При указанных обстоятельствах исковые требования подлежат удовлетворению в части начислений за период с марта по май 2019 года.

При принятии решения арбитражный суд распределяет судебные расходы.

В соответствии со статьей 101 АПК РФ в состав судебных расходов входит государственная пошлина.

Платежным поручением от 25.08.2020 № 1205 истцом уплачена государственная пошлина в размере 8697 рублей, электронный образ указанного платежного поручения приложен истцом к исковому заявлению, поданному в арбитражный суд посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Определением от 26.04.2022 суд обязал истца представить подлинник платежного документа об уплате государственной пошлины в установленном размере на бумажном носителе информации, однако данное требование выполнено не было.

Суд принимает во внимание положения пункта 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 26.12.2017 № 57 «О некоторых вопросах применения законодательства, регулирующего использование документов в электронном виде в деятельности судов общей юрисдикции и арбитражных судов», согласно которым в случае подачи документов в виде электронных образов суд после принятия обращения к производству вправе потребовать представления подлинников данных документов либо их копий, заверенных в порядке, предусмотренном для заверения соответствующих письменных доказательств; при непредставлении подлинников или копий таких документов в указанный судом разумный срок исковое заявление, заявление, административное исковое заявление, жалоба (представление) могут быть оставлены без рассмотрения.

Подлинник платежного поручения суду не представлен. Согласно части 2 статьи 9 АПК РФ лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

Поскольку судом исковое заявление принято с фактическим предоставлением истцу отсрочки уплаты государственной пошлины, согласно разъяснениям, данным в пункте 6 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.03.1997 № 6 «О некоторых вопросах применения арбитражными судами законодательства Российской Федерации о государственной пошлине», в тех случаях, когда при отсрочке уплаты государственной пошлины до дня заседания арбитражного суда сторона не представила к этому сроку документа, подтверждающего ее уплату, вопрос о взыскании с соответствующей стороны государственной пошлины решается арбитражным судом при принятии решения, определения, постановления.

В соответствии с пунктом 16 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2014 № 46 «О применении законодательства о государственной пошлине при рассмотрении дел в арбитражных судах» в тех случаях, когда до окончания рассмотрения дела государственная пошлина не была уплачена (взыскана) частично либо в полном объеме ввиду действия отсрочки, рассрочки по уплате госпошлины, увеличения истцом размера исковых требований после обращения в арбитражный суд, вопрос о взыскании неуплаченной в федеральный бюджет государственной пошлины разрешается судом исходя из следующих обстоятельств: если суд удовлетворяет заявленные требования, государственная пошлина взыскивается

с другой стороны непосредственно в доход федерального бюджета применительно к части 3 статьи 110 АПК РФ. При отказе в удовлетворении требований государственная пошлина взыскивается в федеральный бюджет с лица, увеличившего размер заявленных требований после обращения в суд, лица, которому была дана отсрочка или рассрочка в уплате государственной пошлины.

С учетом результата рассмотрения спора государственная пошлина подлежит взысканию с обеих сторон, пропорционально удовлетворенным исковым требованиям – с ответчика, с истца – пропорционально исковым требованиям, в удовлетворении которых отказано.

Руководствуясь статьями 196, 199, 200, пунктом 3 статьи 202, пунктом 1 статьи 204, статьями 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 158, 169-171, 181 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктами 1, 2, 16, 17 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», пунктом 41 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности», разделом X Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, в котором установлен порядок установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, пунктом 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 26.12.2017 № 57 «О некоторых вопросах применения законодательства, регулирующего использование документов в электронном виде в деятельности судов общей юрисдикции и арбитражных судов», статьями 110, 112, 229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

**решил:**

Исковые требования удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «СТ-Девелопмент» в пользу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Содружество Регион» денежные средства в размере 44 874 рублей 81 копейки, составляющие основную задолженность.

В удовлетворении остальной части исковых требований о взыскании задолженности в размере 237 994 рублей 91 копейки за содержание помещений и коммунальные услуги, оказанные в период с января 2018 года по февраль 2019, отказать.

Взыскать в доход федерального бюджета государственную пошлину:

с общества с ограниченной ответственностью «СТ-Девелопмент» в размере 1373 рублей;

с общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Содружество Регион» в размере 7284 рублей.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение пятнадцати дней со дня принятия.

Судья

Золотарева Я.В.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство

Дата 16.12.2021 4:54:44

Кому выдана Золотарёва Яна Викторовна