

Ремонт общего имущества за чужой счет

Нежилое помещение находится в собственности двух субъектов хозяйствования. Один из них выполнил ремонт помещения и предложил другому компенсировать понесенные в связи с ремонтом общего имущества затраты пропорционально его доле в праве собственности. Второй собственник отказался это сделать, и начались судебные разбирательства.



Собственник-1 (ОАО) обратился в экономический суд с иском к собственнику-2 (ЧУП) о взыскании необходимых расходов, затраченных на ремонт общего имущества.

Были полностью заменены стропильная система, кровля здания (покрыли металлочерепицей), установлены новая водосливная система и окна из ПВХ. Это подтверждается актами сдачи-приемки выполненных работ и справками об их стоимости и затратах. Часть работ произведена на основании договора строительного подряда, заключенного ОАО (генподрядчик) с подрядной организацией, часть — самостоятельно хозяйством. В подтверждение объ-

емов и стоимости самостоятельно выполненных работ истец представил неподписанный акт сдачи-приемки, который составил по его просьбе генподрядчик по результатам осмотра.

В иске говорится об острой необходимости полной замены кровли со ссылкой при этом на архитектурно-планировочное задание, выданное отделом архитектуры и строительства райисполкома, а также на техническое заключение по общему обследованию спорного здания, изготовленное экспертной организацией.

Ответчик требования не признал, указал на отсутствие необходимости производить ремонт в таком большом объеме, отметил, что истец письменно не согласовал с ним работы, обратил внимание на наличие множества расхождений в актах сдачи-приемки выполненных работ, а также справках об их стоимости, представленных ОАО.

В ходе суда выяснилось, что фактическим предметом договора строительного подряда являлась **выполнение капитального, а не текущего ремонта кровли** спорного здания (в нем 43,5% площади принадлежит истцу, 56,5% — ответчику).

Согласно ст.ст. 21 и 51 Закона от 05.07.2004 № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности» капитальный ремонт объекта осуществляется на

основании разрешительной и утвержденной проектной документации, в т.ч. сметы, определяющей стоимость работ. В то же время для текущего ремонта подобного требования нет, здесь работы осуществляются на основании локальной сметы и дефектного акта.

Как пояснил истец в суде, ОАО приняло решение без письменного согласия второго совладельца (ЧУП) на полную замену стропильной системы, а также кровли здания, ее утепление, установку новой водосливной системы, окон из ПВХ с целью избежать в последующем расходов на эти работы при реконструкции. Проектная документация не разрабатывалась по причине ее высокой стоимости. Истец совместно с подрядной организацией (**без участия ответчика**) подписал дефектный акт и локальную смету. Вместе с тем о необходимости передачи истцом подрядчику проектно-сметной документации говорится в условиях спорного договора строительного подряда.

В судебном заседании также прозвучала информация, что целью реконструкции являлась подготовка здания для открытия в нем медицинского центра. Но впоследствии от этих планов отказались по коммерческим соображениям.

Согласно ст.ст. 211, 249–252 ГК собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законодательством или договором. Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех его участников, а при его отсутствии — в порядке, устанавливаемом судом. Каждый из них обя-

зан соразмерно своей доле участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также издержках по его содержанию и сохранению, если законодательством или договором не установлено иное.

Аналогичные нормы содержатся в ст. 11 Закона от 08.01.1998 № 135-З «О совместном домовладении».

В соответствии с ч. 2 ст. 252 ГК расходы, которые **не являются необходимыми и произведены одним из собственников без согласия остальных**, падают на него самого. Возникающие при этом споры подлежат разрешению в суде.

Как следует из материалов дела, истец не согласовывал письменно с ответчиком целый ряд работ, в составлении дефектного акта и локальной сметы ответчик не участвовал.

Стороны подтвердили, что представитель ОАО вел устные переговоры с ЧУП относительно необходимости всех вышеперечисленных работ, на что получил отказ. Учредитель ЧУП считал, что ремонт в тех объемах, на которых настаивало ОАО, был не нужен.

Надлежащих доказательств обратного истцом суду не представлено.

Суд отметил отсутствие доказательств того, что капремонт в выполненном объеме был остро необходим, как и доказательств получения согласия ЧУП на их проведение. В итоге в удовлетворении требований о взыскании необходимых расходов, **затраченных на ремонт общего имущества**, суд истцу отказал.

Сергей БЕЛЯВСКИЙ,
юрист