



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ
115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва

Дело №А40-157317/2014

Резолютивная часть решения объявлена 31 марта 2015 года
Решение в полном объеме изготовлено 12 мая 2015 года

Арбитражный суд в составе:

председательствующего судьи Гараевой Н.Я.
(шифр судьи 34-1289)

при ведении протокола секретарем судебного заседания Курбановой А.Х.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску ЗАО «Клевер Эстейт» (ОГРН 5087746093463, ИНН 7723676643)

к ООО «ИК «СЕРЕБРЯНЫЙ ДВОР» (ОГРН 1027739617399, ИНН 7706236522)
о взыскании 3 119 512,57 руб.

Третьи лица: Департамент жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы,
Департамент городского имущества г. Москвы

при участии:

от истца – Морозова М.Н. по доверенности №57 от 26.11.2014

от ответчика – Евграфова Н.В. по доверенности от 16.03.2015

от Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы – не явился.

от Департамента городского имущества г. Москвы – Доронин Д.А. по дов. № 33-Д-815/14 от 18.12.2014

УСТАНОВИЛ:

ЗАО «Клевер Эстейт» обратилось в Арбитражный суд г.Москвы с исковым заявлением к ООО «ИК «Серебряный Двор» (с учетом уточнений в порядке ст. 49 АПК РФ) о взыскании задолженности в размере 2960068,96 руб., 159443,61 руб. неустойки.

Последующие ходатайства истца судом не были приняты к производству по причине изменения основания и предмета спора (заявлены дополнительные периоды образования задолженности).

Ответчик возражает против удовлетворения иска в заявленном объеме, полагает его необоснованным и недоказанным, а также отсутствующей обязанность ООО «Ик Серебряный двор» как Застройщика по оплате услуг, оказанных в отношении помещений, переданных в установленном порядке в собственность иных лиц, включая г.Москва.

3-и лица отзыва на иск не представили.

Исследовав материалы дела, пояснения сторон, суд полагает исковые требования обоснованными частично в виду следующего:

13.04.2012 года между ЗАО «Клевер Эстейт» (Управляющая организация) и ООО ИК «СЕРЕБРЯНЫЙ ДВОР» (Застройщик) заключен Договор №УК-04/01-12 на управление многоквартирным домом по адресу: 107031, г. Москва, ул. Мастеркова, д. 1.

Целью заключения Договора, согласно п. 2.1., является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Застройщику в многоквартирном доме.

По условиям Договора Истец обязался обеспечить коммунальными услугами Ответчика в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение), (п. 3.1.3. Договора).

а также заключать Договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями (п. 3.1.4. Договора).

В целях исполнения условий управления многоквартирным домом, Истец заключил Договоры с ресурсоснабжающими организациями, в том числе с:

Открытым акционерным обществом энергетики и электрификации «Мосэнерго» (ОАО «Мосэнерго») на услуги энергоснабжения для потребителей тепловой энергии в горячей воде № 0502023 от «01» сентября 2012 года;

Дополнительные соглашения с Ответчиком и ОАО «Мосэнергосбыт» об оплате потребляемой Ответчиком электроэнергии: Дополнительное соглашение от «02» июля 2013 года, к Договору энергоснабжения № 93477367 от «19» июня 2013 года; Дополнительное соглашение от «02» июля 2013 года, к Договору энергоснабжения №93949067 от «19» июня 2013 года; Дополнительное соглашение от «02» июля 2013 года, к Договору энергоснабжения № 99885567 от «19» июня 2013 года.

Согласно п. 3.3.1. Договора, Ответчик обязан своевременно и полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт помещения, и коммунальные услуги.

В соответствии с п. 3.3.5. договора Ответчик обязан производить оплату по услугам холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (тепловой энергии) и электроснабжения по показаниям приборов учета.

Пунктом 4.6. Договора установлено, что плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и за коммунальные услуги оплачивается соразмерно доле занимаемого помещения и вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Предметом спора является задолженность по оплате тепло и теплоноситель по август 2014 года включительно.

Факт оказания услуг в спорный период подтверждается актами оказанных услуг, ведомостями учета теплоэнергии, актами приемки-передачи теплоэнергии в горячей воде, подписанными между Истцом и ОАО «Мосэнерго».

В соответствии со статьей 8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судопроизводство в арбитражном суде осуществляется на основе равноправия сторон. Стороны пользуются равными правами на представление доказательств, участие в их исследовании, выступление в судебных прениях, представление арбитражному суду своих доводов и объяснений, осуществление иных процессуальных прав и обязанностей, предусмотренных Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

Согласно статье 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судопроизводство в арбитражном суде осуществляется на основе состязательности. Это означает, что стороны в арбитражных судах обязаны сами защищать свои интересы: заявлять требования, приводить доказательства, обращаться с ходатайствами, а также осуществлять иные действия для защиты своих прав. Арбитражный суд, сохраняя независимость, объективность и беспристрастность, осуществляет руководство процессом, разъясняет лицам, участвующим в деле, их права и обязанности, предупреждает о последствиях совершения или несовершения ими процессуальных действий, оказывает содействие в реализации их прав, создает условия для всестороннего и полного исследования доказательств, установления фактических обстоятельств и правильного применения законов и иных нормативных правовых актов при рассмотрении дела (часть 3 статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Таким образом, стороны согласно статьям 8, 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации пользуются равными правами на представление доказательств и несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий, в том числе представления доказательств обоснованности и законности своих требований или возражений.

Доказательств, опровергающих позицию истца, ответчик суду не представил, ссылки на Акт о результатах частичной реализации инвестиционного контракта в части строительства и распределения жилой площади в жилом доме по адресу: г. Москва, ул. Мастеркова, д. 1, в соответствии с которым в собственность Администрации в лице Департамента жилищной

политики и жилищного фонда г. Москвы было передано 30,14 (Тридцать и 14/100) % или 8 960,90 (Восемь тысяч девятьсот шестьдесят и 90/100) кв.м. юридического значения для рассматриваемого спора не имеют в виду следующего:

Указанный акт подписан без участия истца.

Доказательств внесения изменений в договор, заключенный между сторонами, либо отказ от исполнения договора в спорный период суду не представлено.

В соответствии с п. 3.3.2. Договора Застройщик обязан своевременно предоставлять управляющей организации документы, подтверждающие передачу помещений Законным пользователям помещений по передаточному акту (либо иному документу), а также устанавливающие право собственности на помещение в Многоквартирном доме, право на получение льгот собственником и лицами, пользующимися его Помещением. Доказательств своевременного выполнения данной обязанности в рассматриваемый период ответчик суду не представил, истец данное обстоятельство оспаривает.

Согласно статье 309 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Статья 310 ГК РФ, исключает односторонний отказ от исполнения обязательства, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Учитывая совокупность представленных по делу доказательств, суд полагает обоснованным требование истца о взыскании задолженности в размере 2800068 руб.

Предъявленная задолженность в размере 160000 руб. взысканию с ответчика не подлежит в виду следующего:

Сумма в 160000 руб., предъявляемая к оплате, перевыставляется ответчику за оказанные истцу сторонними организациями услуги по проведению технического освидетельствования действующей электроустановки (счет на оплату № 6/2013/002 от 11.06.2013)

Акт об оказанных услугах (№ 6/2013/002 от 11.06.2013 года) подписан истцом в одностороннем порядке.

Из условий заключенного между сторонами договора обязанность по оплате ответчиком указанных услуг не следует.

Тот факт, что ранее данные услуги ответчиком оплачивались, при отсутствии в договоре соответствующего условия, юридического значения не имеет.

Требование о взыскании неустойки удовлетворению не подлежит, поскольку в нарушение ч.2 ст. 155 Жилищного кодекса РФ суду не представлены доказательства того, что соответствующие платежные документы своевременно направлялись ответчику, ответчик данное обстоятельство оспаривает.

На основании ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которое ссылается как на основание своих требований и возражений.

Иск подлежит удовлетворению частично.

Расходы по оплате госпошлины в соответствии со ст. 110 АПК РФ относятся на лиц, участвующих в деле, пропорционально удовлетворенным требованиям.

Учитывая изложенное, руководствуясь ст.ст.110, 167-171, 176 АПК РФ, Арбитражный суд г.Москвы

РЕШИЛ:

Иск удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «ИК «СЕРЕБРЯНЫЙ ДВОР» (ОГРН 1027739617399, ИНН 7706236522) в пользу ЗАО «Клевер Эстейт» (ОГРН 5087746093463, ИНН 7723676643) 2800068 руб. основного долга, 34645,09 руб. судебных расходов на оплату госпошлины.

В остальной части иска отказать.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок с момента его изготовления в полном объеме, в арбитражный суд кассационной инстанции в срок не превышающий двух месяцев при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

Н.Я.Гараева

