



Арбитражный суд Республики Карелия

ул. Красноармейская, 24 а, г. Петрозаводск, 185910, тел./факс: (814-2) 790-590 / 790-625, E-mail: info@karelia.arbitr.ru
официальный сайт в сети Интернет: <http://karelia.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Петрозаводск
04 февраля 2014 года

Дело № А26-7052/2013

Резолютивная часть решения объявлена 28 января 2014 года
Полный текст решения изготовлен 04 февраля 2014 года.

Арбитражный суд Республики Карелия в составе судьи Васильевой Л.А., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Михайловой А.В., рассмотрев в судебном заседании материалы дела по иску Товарищества собственников жилья "Ключевая 16" к Обществу с ограниченной ответственностью "Профессионал" о взыскании 1912548 руб., при участии представителей: истца, Товарищества собственников жилья "Ключевая 16", - Балашовой Людмилы Геннадьевны по доверенности от 17.09.2013; Миняйло Елены Борисовны, председателя ТСЖ «Ключевая 16», протокол от 10.05.2012 года; ответчика, Общества с ограниченной ответственностью "Профессионал", - Чаблина Алексея Борисовича, адвоката по доверенности от 06.12.2013; Дувалова Виктора Александровича по доверенности от 09.01.2014,

установил: Товарищество собственников жилья "Ключевая 16" (далее – истец, ТСЖ «Ключевая 16», Товарищество) обратилось в Арбитражный суд Республики Карелия с иском к Обществу с ограниченной ответственностью "Профессионал" (далее – ответчик, ООО «Профессионал») о взыскании 1912548 руб., убытков, в том числе 429044 руб. – стоимость восстановительного ремонта системы горячего водоснабжения, 429000 руб. – стоимость восстановительного ремонта системы холодного водоснабжения, 677000 – стоимость восстановительного ремонта системы центрального отопления, 348000 руб. – стоимость восстановительного ремонта электрики, 29504 руб. – стоимость регулятора горячего водоснабжения. В обоснование требований истец ссылается на положения статей 15, 309, 393, 724, 783 Гражданского кодекса Российской Федерации, статью 161 Жилищного кодекса Российской Федерации и договор управления многоквартирным домом.

В отзыве на иск ответчик требования не признал, указав, что между ТСЖ «Ключевая 16» и ООО «Профессионал» отсутствуют договорные отношения; договор управления многоквартирным домом № 16 по ул. Ключевая в г. Петрозаводске, заключенный между истцом и ответчиком, расторгнут по

инициативе собственников помещений многоквартирного дома с 01.03.2013 года, следовательно, с марта 2013 года именно ТСЖ несет ответственность за надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома; истцом не представлены доказательства причинения убытков именно в результате действий ООО «Профессионал»; не представлены акты по форме КС-2, КС-3, подтверждающие объем и стоимость фактически произведенных ремонтных работ.

В судебном заседании 16.12.2013 суд в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации принял к рассмотрению уточненные иски о взыскании с ответчика 1800074 руб. 10 коп., из которых: 394103 руб. – стоимость восстановительного ремонта системы горячего водоснабжения; 396103 руб. – стоимость восстановительного ремонта системы холодного водоснабжения; 587579 руб. – стоимость восстановительного ремонта системы центрального отопления; 343367 руб. – стоимость восстановительного ремонта электрики; 57922,10 руб. – стоимость материалов для восстановления регулятора горячего водоснабжения и 19000 руб. – стоимость работ по настройке автоматики. В обоснование размера убытков истец ссылается на локальные сметы №№ 1-4 по видам работ, согласованные ООО «Юнитекс-монтаж».

В дополнительных письменных пояснениях, приобщенных судом к материалам дела, истец указывает, что в результате ненадлежащего исполнения ответчиком обязанностей в рамках договора управления многоквартирным домом произошло значительное ухудшение общего имущества, и, как следствие, возникновение убытков в виде стоимости работ по восстановительному ремонту систем тепло- и водоснабжения, а также частичному ремонту электрооборудования; у ответчика имелась возможность в период действия договора управления проводить текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в пределах собранных на эти цели средств.

В судебном заседании 22 января 2014 года представители истца поддержали требования в полном объеме по основаниям, изложенным в исковом заявлении и в письменных уточнениях и дополнениях.

Представители ответчика требования не признали по доводам, отраженным в отзыве по делу.

Заслушав объяснения представителей сторон по существу спора, с целью оценки имеющихся в деле доказательств, судом в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлялся перерыв в судебном заседании до 14 час. 30 мин. 28 января 2014 года. Информация о перерыве размещена на официальном сайте Арбитражного суда Республики Карелия в сети Интернет по адресу <http://karelia.arbitr.ru>.

После перерыва судебное заседание продолжено в том же составе суда, с участием тех же представителей сторон.

В судебном заседании после перерыва представители ответчика представили письменные пояснения, приобщенные судом к материалам дела, в которых указано, что размер обязанностей ООО «Профессионал» в период управления многоквартирным домом ограничен размером денежных средств, перечисленных ТСЖ, следовательно, сведения о неудовлетворительном состоянии инженерных и электрических сетей не устанавливают обязанность ответчика выполнить ремонтные работы в требуемом объеме в отсутствие финансирования указанных видов работ; истцом не представлены доказательства, подтверждающие

ненадлежащее исполнение ответчиком обязанностей в рамках договора управления, и причинения ему вреда в заявленном размере; поскольку спорный дом построен в 1980 году и не подвергался капитальному ремонту, неудовлетворительное состояние инженерных систем свидетельствует о их естественном износе; истец в рамках заявленного иска требует возмещения затрат, связанных с проведением капитального ремонта инженерных и электрических коммуникаций, в то время как предмет договора управления многоквартирным домом включает в себя содержание и текущий ремонт; истцом не доказана вина ответчика в причинении убытков, причинно-следственная связь между деятельностью ООО «Профессионал» и текущим состоянием инженерных и электрических сетей в доме, а также объем причиненных убытков.

Изучив материалы дела, выслушав объяснения представителей сторон, суд считает установленными следующие обстоятельства.

Из материалов дела следует, что решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 16 по ул. Ключевая в г. Петрозаводске от 09.06.2009 создано ТСЖ «Ключевая 16», однако фактически деятельность по управлению домом осуществляло ООО «Этрон». Решением от 11.11.2010 собственники приняли решение о расторжении с 01.11.2010 договора управления с ООО «ЭТРОН» и заключении с той же даты договора управления многоквартирным домом сроком на три года с ООО «Профессионал». В соответствии с принятым решением договор управления многоквартирным домом был заключен собственниками помещений в доме с ответчиком.

В связи с неоднократными жалобами жильцов дома на ненадлежащее содержание общего имущества многоквартирного жилого договор управления с ООО «Профессионал» расторгнут с 01.03.2013.

В конце февраля 2013 года в адрес Товарищества направлены паспорта готовности дома на 2011-2012 г. г., 2012-2013 г. г., ключи, документы о приемке результатов работ, акты проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций (письмо ООО «Профессионал» от 27.02.2013 года). Председателем ТСЖ «Ключевая 16» Миняйло Е.Б. приняты ключи от подвала, теплового пункта и техэтажа, а указанные выше документы приняты с замечаниями (переданные акты составлены управляющей компанией в одностороннем порядке).

Общим собранием собственников (протокол от 17.03.2013) приняты решения: о начале работы Товарищества по управлению многоквартирным домом с 01.03.2013; о наделении Товарищества полномочиями по взысканию с бывшей управляющей компании внесенной собственниками платы за капитальный ремонт общего имущества дома.

В апреле 2013 года проведено техническое обследование инженерного оборудования многоквартирного жилого дома с участием представителей ТСЖ «Ключевая 16» и работников обслуживающей организации ООО «Юнитекс-монтаж», в результате которого установлена необходимость выполнения ремонтных работ по замене магистральных трубопроводов и запорной арматуры систем холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, центрального отопления, а также установка прибора учета тепловой энергии (акты от 06.04.2013, от 22.04.2013). Кроме того, в результате обследования выявлено отсутствие регулятора горячего водоснабжения.

ТСЖ «Ключевая 16» составило дефектные ведомости и локальные сметы на проведение работ, связанных с заменой системы горячего водоснабжения,

холодного водоснабжения, центрального отопления, электрики и направило в адрес ООО «Профессионал» претензию от 08.05.2013 года, в которой указало на выявленные недостатки и установило 5-дневный срок для перечисления денежных средств в общей сумме 1883044 руб., составляющих убытки, которые собственники многоквартирного дома вынуждены будут понести, в связи с осуществлением ремонтных работ.

Решением, оформленным протоколом от 01.06.2013 общего внеочередного собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме № 16 по ул. Ключевая, утверждены расходы по устранению недостатков в общем имуществе, возникших в результате ненадлежащего исполнения обязательств ООО «Профессионал» в рамках договора управления, в общей сумме 1883044 руб.

Поскольку добровольно убытки ответчиком не возмещены, истец обратился в суд с настоящим иском.

Оценив представленные сторонами доказательства и позиции сторон по существу спора, суд считает иск подлежащим частичному удовлетворению.

Согласно положениям статьи 291 Гражданского кодекса Российской Федерации собственники квартир для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и их общим имуществом образуют товарищества собственников квартир (жилья).

В соответствии с пунктами 7, 8 статьи 138 Жилищного кодекса Российской Федерации для защиты интересов как всех собственников помещений в многоквартирном доме, так и отдельных собственников в таком доме, товарищество собственников жилья обязано принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, препятствующих собственникам помещений реализовывать права владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, а также представлять законные интересы собственников помещений в отношениях с третьими лицами.

Товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией, имеющей основную цель деятельности - управление и обеспечение эксплуатации комплекса недвижимого имущества.

Таким образом, товарищество собственников жилья в интересах своих членов наделено правом обратиться в арбитражный суд с иском, связанным с возмещением убытков вследствие ненадлежащего содержания общего имущества собственников жилых помещений жилого дома.

В соответствии со статьей 393 Гражданского кодекса Российской Федерации должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства, которые определяются в соответствии со статьей 15 Кодекса

Под убытками, исходя из положений статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации, понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Возмещение убытков представляет собой универсальный способ защиты гражданских прав, который применяется для восстановления прав кредитора, нарушенных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства, либо причинением внедоговорного вреда.

Согласно статье 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основания своих требований и возражений.

Для взыскания убытков лицо, требующее их возмещения, должно доказать совокупность следующих необходимых условий: факт нарушения обязательства, наличие понесенных убытков и их размера, а также наличие причинной связи между допущенными нарушениями и возникшими убытками. При недоказанности хотя бы одного из условий требование о взыскании убытков не может быть удовлетворено. В силу положений статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Исходя из правового характера настоящего спора, истцом предъявлено требование о взыскании убытков в виде предстоящих расходов на проведение работ по ремонту инженерных сетей дома № 16 по ул. Ключевая в г. Петрозаводске, следовательно, Товариществу необходимо доказать обоснованность таких расходов.

Исследовав представленные истцом в обоснование своих требований доказательства, суд не усматривает наличия такого элемента как причинно-следственная связь между действиями ответчика в период управления многоквартирным домом (с 01.11.2010 по 01.03.2013) и возникшими у истца убытками в виде предстоящих затрат на производство работ по восстановительному ремонту систем горячего и холодного водоснабжения, центрального отопления, восстановительного ремонта электротехники, в сумме 1721152 руб., в связи со следующим.

Из материалов дела видно, что спорный жилой дом построен в 1980 году. За счет средств капитального ремонта в указанном жилом доме с момента его постройки осуществлены следующие виды работ: в 1998 – 1999 г. г. - реконструкция теплового пункта и ремонт системы дымоудаления, в 2000 г. - ремонт пожарного водопровода, а в 2002 г. - заменена катушка тормоза лифта (справка Муниципального казенного учреждения Петрозаводского городского округа «Служба заказчика» от 05.12.2013 года). Иных ремонтных работ капитального характера с момента постройки в спорном многоквартирном жилом доме не производилось.

С 01.11.2010 ООО «Профессионал» стало управляющей компанией многоквартирного дома, заключив соответствующий договор управления.

В период управления многоквартирным домом управляющей компанией проводились предусмотренные договором сезонные осмотры жилого дома. В комиссионных актах общего весенне-осеннего осмотров здания от 02.04.2011, от 29.08.2011, от 02.05.2012, составленных при участии специалистов обслуживающей организации, зафиксировано, что системы холодного и горячего водоснабжения в спорном доме находятся в неудовлетворительном состоянии.

В соответствии с отчетами по выполнению договора управления общим имуществом многоквартирного дома за период с ноября 2010 года по март 2013 года ООО «Профессионал» в полном объеме освоены денежные средства, собранные собственниками жилых помещений в многоквартирном доме, на цели текущего ремонта и содержания общего имущества. Указанное обстоятельство

подтверждается, в том числе, актами выполненных работ, подписанными представителями подрядных организаций.

Между тем, судом установлено и не оспаривается ответчиком, что в период действия договора управления в жилом доме возникали аварийные ситуации, связанные с эксплуатацией инженерных сетей. В частности, решением Петрозаводского городского суда Республики Карелия от 04.10.2013, оставленным без изменения апелляционным определением Верховного суда Республики Карелия от 06.12.2013, установлены нарушения ответчиком обязательств по содержанию спорного жилого дома; решением Арбитражного суда Республики Карелия от 17.06.2013, вступившим в законную силу, с ответчика взысканы денежные средства в размере 344050,27 руб., собранные собственниками на цели капитального ремонта, однако учтенные ответчиком в счет задолженности по работам текущего характера. Указанные денежные средства во исполнение судебного акта в полном объеме перечислены истцу по настоящему иску.

Вместе с тем, анализ имеющихся в деле доказательств даже при наличии нарушений со стороны управляющей организации обязательств по управлению общим имуществом спорного дома, по мнению суда, не свидетельствует о том, что именно ненадлежащее осуществление ответчиком текущего ремонта в период действия договора управления привело к необходимости капитального ремонта внутридомовых инженерных систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, электрики. Инженерные сети многоквартирного дома (магистралей тепло и водоснабжения, электрические сети) требуют ремонта вследствие их естественного физического износа, а не по причине ненадлежащего исполнения ответчиком обязательств в рамках договора управления.

Ответчик не представил документов, объективно свидетельствующих о том, что инженерные и коммуникационные сети стали нуждаться в капитальном ремонте в результате недобросовестного исполнения ответчиком обязательств по договору управления.

Суд также принимает во внимание, что в материалы дела истцом не представлены доказательства несения названных расходов.

Таким образом, суд считает не подлежащими удовлетворению иски требования в части возмещения убытков в размере 1721152 руб., в том числе, 394103 руб. – стоимость восстановительного ремонта системы горячего водоснабжения; 396103 руб. – стоимость восстановительного ремонта системы холодного водоснабжения; 587579 руб. – стоимость восстановительного ремонта системы центрального отопления; 343367 руб. – стоимость восстановительного ремонта электрики.

По мнению суда, указанный размер убытков истцом также не доказан, поскольку локальные сметы составлены в одностороннем порядке.

Исковые требования о взыскании с ответчика убытков в размере 76922,10 руб., в том числе, 57922,10 руб. – стоимость регулятора и материалов для восстановления регулятора горячего водоснабжения и 19000 руб. – стоимость работ по настройке автоматики, суд считает подлежащими удовлетворению.

Судом установлено, что в период действия договора управления с ООО «Профессионал» регулятор горячего водоснабжения подвергался замене, что подтверждается актом выполненных работ от 20.09.2012.

Между тем, при обследовании дома после прекращения договорных отношений с ответчиком установлено отсутствие регулятора горячего

водоснабжения и необходимого для его нормального функционирования оборудования.

В целях восстановления работы названного оборудования силами собственников были собраны необходимые денежные средства. Стоимость затрат на восстановление регулятора горячего водоснабжения составила 76922,10 руб.

Указанные затраты истца по своей правовой природе являются реальным ущербом, который понесли собственники жилых помещений в многоквартирном доме.

Размер понесенных затрат подтверждается представленными в материалы дела документами, в том числе: контрактом от 02.07.2013 № 15/2013 на выполнение работ по автоматизации теплового пункта в доме № 16 по ул. Ключевая, заключенным ТСЖ «Ключевая 16» с индивидуальным предпринимателем Ягиным К.С.; счетом № Счт-72785-П от 03.06.2013 и товарными накладными, платежными поручениями от 21.06.2013 № 62, от 22.07.2013 № 85, от 12.07.2013 № 71, от 03.07.2013 № 69 на общую сумму 76922,10 руб., подтверждающими покупку электронного регулятора температуры и необходимого для его установки оборудования, а также оплату выполненных работ по его установке.

Таким образом, имеющимися в деле доказательствами в их взаимной связи с установленными фактическими обстоятельствами, позволяют суду сделать вывод об обоснованности исковых требований в части взыскания с ответчика убытков в сумме 76922,10 руб.

В связи с предоставленной истцу отсрочкой уплаты государственной пошлины при обращении в суд, при принятии решения суд в силу статей 333.22, 333.41 Налогового кодекса Российской Федерации уменьшает размер госпошлины, подлежащей взысканию с участников процесса в доход федерального бюджета.

Руководствуясь статьями 167-170, 171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Республики Карелия

Р Е Ш И Л:

1. Исковое заявление удовлетворить частично.
2. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "Профессионал" (ОГРН: 1051000013525, ИНН: 1001162743) в пользу товарищества собственников жилья "Ключевая 16" (ОГРН: 1091001009098, ИНН: 1001019905) убытки в сумме 76 922 руб. 10 коп.
– в доход федерального бюджета 1324 руб. 25 коп. госпошлины.
В остальной части иска отказать.
3. Взыскать с Товарищества собственников жилья "Ключевая 16" (ОГРН: 1091001009098, ИНН: 1001019905) в доход федерального бюджета 2000 руб. государственной пошлины.
4. Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца со дня изготовления полного текста решения в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд (191015, г. Санкт-Петербург, Суворовский проспект 65) через Арбитражный суд Республики Карелия.

Судья

Васильева Л.А.