



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

Дело № А26-2355/2013

17 июня 2013 года

Резолютивная часть решения объявлена 13 июня 2013 года.

Полный текст решения изготовлен 17 июня 2013 года.

Судья Арбитражного суда Республики Карелия Шалапаева И.В.,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Рудомётовой А.И.,
рассмотрев в судебном заседании материалы дела по иску товарищества
собственников жилья "Ключевая 16" (ОГРН 1091001009098, ИНН 1001019905)
к обществу с ограниченной ответственностью "Профессионал" (ОГРН
1051000013525, ИНН 1001162743)
о взыскании 346 150 руб. 27 коп.
при участии:
представителей истца Миняйло Е.Б. (протокол общего собрания от 10.05.12),
Балашовой Л.Г. (доверенность от 18.03.13)
представителей ответчика Балдиной О.С. (доверенность от 09.01.13), Макарова
В.И. (доверенность от 11.06.13)

установил: товарищество собственников жилья "Ключевая 16" (далее – истец,
Товарищество) обратилось в Арбитражный суд Республики Карелия с иском к
обществу с ограниченной ответственностью "Профессионал" (далее – ответчик,
Общество) о взыскании 474 380,81 руб. неосновательно сбереженных денежных
средств, внесенных собственниками помещений многоквартирного дома в качестве
платы за капитальный ремонт общего имущества.

В последующем размер иска уменьшен до 346 150,27 руб., из них 132 987,67
руб., переданных ответчику от прежней управляющей организации, 213 162,06
руб., накопленных в период управления многоквартирным домом ответчиком.

Уменьшение размера иска судом принято.

Иск обоснован ссылками на статьи 153, 154 Жилищного кодекса Российской
Федерации, пункт 1 статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации и
поддержан представителями истца в судебном заседании.

Ответчик иск не признал. В отзыве на исковое заявление (т.1 л.д.59-62, т.2
л.д.14-15) и в судебном заседании заявлены следующие возражения: накопленные
по статье «капитальный ремонт» денежные средства в сумме 175 161 руб.
подлежат направлению на возмещение расходов управляющей организации по
капитальному ремонту системы электроснабжения дома и покраску подъездов, а
4 204, 99 руб. – на возмещение расходов по оплате услуг ООО «РЦЦС» по

проверке сметы на капитальный ремонт водопровода; к требованию о взыскании денежных средств, накопленных за период с марта 2007 по 8 апреля 2010 года, подлежит применению исковая давность; из общего числа голосов собственников дома только 77,49 % проголосовали за наделение председателя правления полномочиями по обращению в суд с заявленным иском, следовательно, при его обоснованности иск может быть удовлетворен только в соответствующей пропорции.

Заслушав пояснения представителей сторон, исследовав письменные материалы дела, суд установил следующее.

Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме 16 по ул. Ключевая в г. Петрозаводске от 11.11.10 (т.1 л.д.63-66) приняты решения о расторжении с 1 ноября 2010 года 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 принятыми решениями договор управления домом 16 по ул. Ключевая был заключен собственниками помещений в доме с ответчиком (т.1 л.д.67-82).

Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома 16 по ул. Ключевая в г. Петрозаводске приняты следующие решения, оформленные протоколом от 10.05.12 (т.1 л.д.11-13): о расторжении договора с управляющей компанией ООО «Профессионал»; о выборе способа управления жилым домом посредством Товарищества; об отмене ранее принятого решения о ликвидации Товарищества.

Общим собранием собственников от 17 марта 2013 года (т.1 л.д.7-10) приняты решения: о начале работы Товарищества по управлению многоквартирным домом с 1 марта 2013 года; о наделении Товарищества полномочиями по взысканию с бывшей управляющей компании внесенной собственниками платы за капитальный ремонт общего имущества дома.

Поскольку претензия Товарищества в адрес Общества о передаче Товариществу накопленной платы за капитальный ремонт (т.1 л.д.23) оставлена без удовлетворения, Товарищество обратилось в суд с настоящим иском.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно пункту 1 статьи 158 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.

В силу статьи 154 ЖК РФ капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

В соответствии с пунктом 5 статьи 155 ЖК РФ, в редакции до 26.12.12, собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации.

По данным ответчика, не оспоренным истцом, за период управления домом ООО «Профессионал» за счёт взносов собственников на капитальный ремонт

накоплены денежные средства в сумме 213 162,06 руб. Кроме того, прежней управляющей компанией, ООО «ЭТРОН», перечислены накопленные средства по статье «капитальный ремонт» в сумме 132 987,67 руб.

Системный анализ перечисленных выше норм позволяет сделать вывод о том, что средства, получаемые от собственников помещений в многоквартирном доме в качестве обязательных платежей, в том числе на капитальный ремонт носят целевой характер и не поступают в собственность управляющей компании, управляющая компания распоряжается данными средствами от своего имени, но в интересах собственников. При прекращении полномочий управляющей организации на управление домом прекращаются и основания для удержания этих денежных средств.

Согласно пункту 1 статьи 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество за счет другого лица, обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество.

Поскольку решением общего собрания собственников дома от 17.03.13 истец был наделен полномочиями по истребованию неизрасходованных денежных средств по статье «капитальный ремонт» и по зачислению их на свой расчётный счёт по этой же статье, суд считает истца надлежащим.

Суд отклоняет довод ответчика о необходимости исключения из расчёта иска доли собственников, не голосовавших за наделение Товарищества правомочиями на подачу иска. По мнению Общества, внесенная такими собственниками плата за капитальный ремонт подлежит возврату самим собственникам.

Федеральным законом от 25.12.12 №271-ФЗ Жилищный кодекс Российской Федерации дополнен статьей 36.1, которой закреплены права собственников помещений в многоквартирном доме на денежные средства, находящиеся на специальном счете, сформированные за счёт взносов на капитальный ремонт. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете. Право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение.

Таким образом, при прекращении полномочий по управлению многоквартирным домом денежные средства, накопленные за счёт взносов на капитальный ремонт, подлежат передаче для зачисления на специальный счет, предназначенный для перечисления средств на проведение капитального ремонта, лицу, ответственному за такое перечисление, в данном случае, Товариществу.

Ответчик считает, что из цены иска должны быть исключены расходы управляющей компании по косметическому ремонту 2,3,4,5 (коридоры у лифта) этажей дома, а также на выполнение работ по восстановлению коммунального освещения общего имущества дома, а всего на сумму 175 161 руб. Ответчик утверждает, что решение о проведении ремонта было принято собственниками дома в рамках ведомственной программы Комитета ЖКХ администрации Петрозаводского округа «1000 подъездов», ремонт был выполнен, результаты работ приняты с участием МКУ «Жилищный контроль», однако расходы на него не были возмещены ввиду последующего признания недействительным решения общего собрания собственников помещений в доме об участии в программе.

Суду представлен протокол общего собрания (заочного) собственников помещений в многоквартирном доме 16 по ул. Ключевая от 25.06.12 (т.1 л.д.73-75), согласно которому собственники дома решили принять участие в ведомственной программе «1000 подъездов» - финансовая поддержка на проведение ремонта общего имущества многоквартирных домов», определили виды и стоимость работ по программе общей сметной стоимостью 175 161 руб., в том числе, косметический ремонт первого этажа – 44 330 руб., восстановление коммунального освещения – 130 831 руб.

Принимая во внимание решение собственников об участии в ведомственной программе, 27.07.12 администрацией Петрозаводского городского округа, МКУ «Жилищный контроль» и Обществом заключен договор на предоставление субсидии на возмещение затрат по текущему ремонту общего имущества дома в рамках поименованной программы (т.1 л.д.88-91), по условиям которого управляющая организация обязалась выполнить работы по текущему ремонту общего имущества дома на сумму 175 161 руб., а администрация обязалась предоставить субсидию на возмещение расходов.

В последующем ООО «Профессионал» заключило с подрядчиками договор №29 от 01.09.12 на выполнение работ по текущему ремонту коридоров у лифтов дома на сумму 44 330 руб. (т.1 л.д.92-97), а также договор №8 от 20.07.12 на выполнение работ по текущему ремонту (восстановлению коммунального освещения) на сумму 130 831 руб. (т.1 л.д.103-109).

Согласно представленным актам формы КС-2 работы были выполнены в 2012 году.

Решением Петрозаводского городского суда от 29.01.13 (т.1 л.д.76-81) решение общего собрания собственников помещений в доме от 25.06.12 признано недействительным. По этой причине субсидия на возмещение расходов не была предоставлена. Ответчик полагает, что понесенные расходы должны быть возмещены за счёт средств, накопленных на капитальный ремонт.

По смыслу части 1 статьи 174 ЖК РФ, введенной в действие с 26.12.12, средства фонда капитального ремонта могут использоваться только в соответствии с их целевым назначением, то есть на оплату работ и услуг, связанных с капитальным ремонтом. Согласно статье 44 ЖК РФ решение о капитальном ремонте общего имущества принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. В ранее действовавшей редакции Жилищного кодекса Российской Федерации также существовала правовая норма, устанавливающая целевой характер средств на капитальный ремонт (пункт 2 статьи 158 ЖК РФ).

Решение собрания от 25.06.12 признано недействительным. Кроме того, суд учитывает, что по своему характеру выполненные работы не являлись капитальным ремонтом, что прямо следует как из договоров подряда, так и из заключения ООО «ССК» от 28.05.13 года (т.2), согласно которому ремонт системы электроснабжения относится к текущему ремонту, так как не превышает 15% от удельного веса всей системы электроснабжения жилого дома. К заключению приложено свидетельство о наличии у ООО «ССК» допуска к выполнению работ по осуществлению строительного контроля, а также по организации строительства, реконструкции и капитального ремонта. У суда нет оснований для критической оценки заключения.

Учитывая целевой характер средств капитального ремонта, оснований для их удержания в целях возмещения расходов на текущий ремонт, нет. Наличие у собственников задолженности перед управляющей организацией по оплате расходов на текущий ремонт не изменяет установленного жилищным законодательством правила о целевой направленности средств, собранных на капитальный ремонт.

Обоснованным суд считает довод ответчика о праве на возмещение расходов по проверке обоснованности сметы на капитальный ремонт системы ХВС дома. Как видно из материалов дела, 01 сентября 2011 года на рассмотрение собственников выносился вопрос о проведении капитального ремонта по замене стояков ХВС с обоснованием стоимости работ, однако решение не было принято ввиду отсутствия кворума (т.2 л.д.38). Между тем, расходы на проверку расчёта стоимости были понесены, что подтверждается актом №1318 от 01.06.11 (т.2). Согласно акту стоимость услуги составила 2100 руб. Поскольку эта услуга напрямую связана с предложением о проведении капитального ремонта общего имущества, и её оказание было обусловлено необходимостью обосновать предлагаемую собственникам стоимость капитального ремонта, суд считает правомерным удержание этой суммы за счёт средств капитального ремонта и отказывает истцу во взыскании 2 100 руб.

В остальной части суд признает иск подлежащим удовлетворению. Довод ответчика о пропуске срока исковой давности к правоотношениям, связанным с накоплением денежных средств на капитальный ремонт в период до 8 апреля 2010 года, судом отклоняется. Начало течения срока исковой давности обусловлено датой, с которой у истца возникает право требования заявленной суммы.

До прекращения договора управления с ответчиком основания для такого права отсутствовали. Договор управления прекращен в 2013 году (т.1 л.д.36-40). Срок исковой давности не пропущен.

На основании изложенного, суд удовлетворяет иск за минусом 2 100 руб.

Расходы по госпошине в соответствии со статьёй 110 АПК РФ относятся на стороны пропорционально удовлетворенным требованиям.

Руководствуясь статьями 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

1. Иск 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) 344 050,27 руб. неосновательно удерживаемой платы за капитальный ремонт;
- в бюджет Российской Федерации 9 923 руб. госпошины.
В остальной части иска отказать.
3. Взыскать с ТСЖ «Ключевая, 16» в бюджет Российской Федерации 60,21 руб. госпошины.
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);

- в кассационном порядке в течение двух месяцев со дня вступления решения в законную силу – в Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа (190000, г.Санкт-Петербург, ул. Якубовича,4) при условии, что данное решение было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются в арбитражный суд апелляционной и кассационной инстанций через Арбитражный суд Республики Карелия.

Судья

Шалапаева И.В.