

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**Р Е Ш Е Н И Е****Именем Российской Федерации**

г. Москва

Дело № А40-26195/12

25 апреля 2012 г.

97-122

Резолютивная часть решения объявлена 18 апреля 2012 года

Полный текст решения изготовлен 25 апреля 2012 года

Арбитражный суд в составе судьи Китовой А.Г. (единолично)
при ведении протокола судебного заседания секретарем Гусейновой Д.Э.
рассмотрев в открытом судебном заседании дело
по иску Общества с ограниченной ответственностью «Коммерческая жилищно-эксплуатационная компания «Горский» (ОГРН 1055404048039, ИНН 5404245904)
к ответчику Российской Федерации в лице Министерства обороны Российской Федерации (ОГРН 1037700255284, ИНН 7704252261)
третье лицо Федеральное государственное учреждение «Специальное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации
о взыскании стоимости коммунальных услуг и пени в размере 9 429 390 руб. 69 коп. (по адресам: г. Новосибирск, ул. Березовая д. 13 и д. 15)

при участии: от истца – Вишняк Н.А. – представитель по доверенности № 08-09/53 от 05.08.2011г.

от ответчика – Пакова Ю.В. – представитель по доверенности № 2553 от 21.10.2011г.

от третьего лица – не явился.

УСТАНОВИЛ:

Истец ООО «КЖЭК «Горский» обратился в суд с иском к РФ в лице Минобороны России (с учетом уточнения требований) о взыскании за счет казны Российской Федерации 9 429 390,69 руб., из которых: 8 840 472 руб. 09 коп. – задолженность, 588 918 руб. 60 коп. – пени. В обоснование заявленных требований истец ссылается на нарушение ответчиком обязательств по оплате коммунальных услуг, возникших в связи с расходами по эксплуатации жилых домов расположенных по адресам: г. Новосибирск, ул. Березовая, д. 13 и д. 15. В качестве правовых оснований истец указывает на положения ст.ст. 153, 155, 158 ЖК РФ, ст.ст. 309, 310 ГК РФ.

Определением от 15 марта 2012 г. к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, привлечено ФГУ «Специальное территориальное управление имущественных отношений» Минобороны России в порядке ст. 51 АПК РФ.

Ответчик Минобороны России представил отзыв на исковое заявление, согласно которому возражал против удовлетворения исковых требований, поскольку объекты (недвижимое имущество) переданы на праве оперативного управления ФГУ «Специальное территориальное управление имущественных отношений» Минобороны

России на основании приказа Министра обороны Российской Федерации № 757 от 24.05.2011г. Таким образом, по мнению Минобороны России, иск предъявлен к ненадлежащему ответчику. Кроме того, в соответствии с Распоряжением Правительства РФ от 15.04.2011г. № 643-Р единственным поставщиком тепловой энергии для нужд Минобороны России является ОАО «РЭУ». С указанной организацией заключен государственный контракт от 21.07.2010г. № 1-ТХ на оказание услуг по эксплуатационному содержанию и комплексному обслуживанию казарменно-жилищного фонда и сетей военных городков Минобороны России. Ответчик также указал, что на основании Распоряжения Правительства РФ от 15.04.2011г. № 645-Р единственным поставщиком холодной воды и услуг по отведению и очистке сточных вод для нужд Минобороны России является ОАО «Славянка». С указанной организацией заключен государственный контракт от 21.07.2010г. № 1-ЖКФ на оказание услуг по эксплуатационному содержанию и комплексному обслуживанию казарменно-жилищного фонда и сетей военных городков Минобороны России. Ответчик также указал на отсутствие доказательств выставления платежных документов на оплату, в связи с чем, ответственность за несвоевременную оплату не может быть возложена на ответчика.

Третье лицо ФГУ «Специальное территориальное управление имущественных отношений» Минобороны России представило отзыв на исковое заявление, согласно которому недвижимое имущество, расходы по эксплуатации которого, просит взыскать истец, принадлежит ответчику, право оперативного управления ФГУ «Специальное территориальное управление имущественных отношений» Минобороны России на указанные объекты в установленном порядке не зарегистрировано.

Третье лицо, надлежащим образом извещённое о месте и времени проведения судебного разбирательства в порядке ст.ст. 121-123 АПК РФ, в судебное заседание не явилось. При таких обстоятельствах дело, рассмотрено в отсутствие третьего лица в порядке статьи 156 АПК РФ.

В судебном заседании 17 апреля 2012г. в порядке ст. 163 АПК РФ объявлялся перерыв до 18 апреля 2012г., что отражено в протоколе судебного заседания.

Истец поддержал исковые требования.

Ответчик поддержал доводы возражений.

Выслушав доводы и возражений истца и ответчика, исследовав материалы дела, оценив представленные доказательства, суд приходит к следующим выводам.

Как видно из материалов дела, 10.12.2010 г. в соответствии с Государственными контрактами № 141209/5 от 14.12.2009 г., №141209/4 от 14.12.2009 г. ООО «Компания «Сибирь-Развитие» передало Министерству обороны РФ 411 квартир, расположенных жилых домах № 13, № 15 по ул. Березовая, г. Новосибирск, о чем составлен акт приема-передачи квартир от 10.12.2010 г.

В период с 18 по 20 декабря 2010 г. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области было зарегистрировано право собственности Российской Федерации на квартиры, расположенные в указанных домах. Впоследствии жилые помещения передавались в бессрочное пользование и владение нанимателей по договорам социального найма жилого помещения.

09.12.2010 г. Общим собранием собственников жилых домов №№ 13, 15 по ул. Березовая в г.Новосибирске принято решение о заключении договора на управление домами с ООО «КЖЭК «Горский», которое осуществляет управление указанными жилыми домами, что подтверждается протоколами проведения внеочередных собраний от 09.12.2010 г.

Истец, во исполнение обязательств по содержанию и эксплуатации жилых домов № 13, № 15 по ул. Березовая, г. Новосибирск заключил со сторонними организациями соответствующие соглашения, в том числе, договор на поставку тепловой энергии №

Тс-001 от 10.12.2010г. с ООО «Компания «Сибирь-Развитие», договор на поставку тепловой энергии № ТГС-001 от 01.10.2011г. с ООО «Генерация Сибири», договора аренды локального источника тепло-электроснабжения (энергоблок) № АР-3 от 01.10.2011г. с ООО «Компания «Сибирь-Развитие», договор аренды объектов теплосетевого хозяйства № АР-1 от 01.10.2011г. с ООО «Компания «Сибирь-Развитие», договор на техническое обслуживание лифтов от 01.02.2011г. с ООО «Регион Лифт», договор услуг по утилизации отходов № от 28.04.2011г. 1032/ПК-11 с МУП г. Новосибирска «Спецавтохозяйство».

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 210 ГК РФ).

В силу ст. 153 ЖК РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

В соответствии с пунктом 3 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации до заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39, статьей 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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 соответствии с пунктом 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации, плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги.

Согласно п. 1 ст. 157 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за коммунальные услуги определяется на основании показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

Исходя из п. 2 ст. 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные частью 4 статьи 154 настоящего Кодекса, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

В соответствии со статьями 309, 310 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, при этом, односторонний отказ от исполнения обязательства или одностороннее изменение его условий не допускаются.

Согласно пункту 1 постановления Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2008 N 1053 "О некоторых мерах по управлению федеральным имуществом" Министерство обороны Российской Федерации является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом, находящимся у Вооруженных Сил Российской Федерации на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Таким образом, бремя содержания имущества с момента фактической передачи квартир и до их заселения нанимателям лежит на их собственнике, которым в соответствии с представленными в материалы дела доказательствами является Российская Федерация в лице Министерства обороны Российской Федерации.

Материалами дела, в том числе, актами выполненных работ, счета, счетами-фактурами подтверждается оказание соответствующих услуг по отоплению и текущему содержанию жилых домов №№ 13, 15 по ул. Березовая в г. Новосибирске в период с 10 декабря 2010г. по 01 декабря 2011г. в сумме 8 840 472 руб. 09 коп., из которых: 5 005 499,77 рублей – расходы по д. 13 по ул. Березовая, 3 834 972,32 рублей – расходы по д. 15 по ул. Березовая.

Расчет задолженности ответчика за оплату жилищно-коммунальных услуг судом проверен и признан правильным. При этом, суд принимает во внимание то, что расчет составлен с учетом Приказа Департамента по тарифам НСО № 66-Е от 18.11.2010г., Постановления Мэрии г. Новосибирска от 28.11.2008г. Ответчик контррасчет не представил.

Поскольку Минобороны Российской Федерации не произвел никаких действий, направленных на обеспечение содержания, эксплуатации и охраны принадлежащих ему квартир, соответствующие расходы в размере 8 840 472 руб. 09 коп. подлежат взысканию с ответчика.

Возражения ответчика о передаче квартир на праве оперативного управления ФГУ «Специальное территориальное управление имущественных отношений» Минобороны России на основании приказа Министра обороны Российской Федерации № 757 от 24.05.2011г. отклоняются в силу следующего.

Актом приема передачи от 10.12.2010г. указанные квартиры переданы Министерству обороны Российской Федерации.

Как следует из представленных в материалы дела выписок из ЕГРП по состоянию на конец марта – начало апреля 2012 г. право собственности в отношении спорного имущества зарегистрировано за Российской Федерацией.

Пленумы Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в абзаце 2 пункта 5 совместного Постановления от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" разъяснили, что в силу абзаца 5 пункта 1 статьи 216 Гражданского кодекса Российской Федерации право хозяйственного ведения и право оперативного управления относятся к вещным правам лиц, не являющихся собственниками. В этой связи право хозяйственного ведения и право оперативного управления на недвижимое имущество возникают с момента их государственной регистрации.

Таким образом, право оперативного управления имуществом возникает у предприятия на движимое имущество с момента передачи вещи, а на недвижимое имущество - с момента государственной регистрации этого права.

Суд приходит к выводу о том, что право оперативного управления на спорное имущество у ФГУ «Специальное территориальное управление имущественных отношений» Минобороны России не возникло, поскольку в установленном законом порядке оно не зарегистрировано за ним. Данное имущество находится в собственности Российской Федерации в лице Минобороны Российской Федерации, доказательства обратного суду не предоставлено.

Также подлежат отклонению возражения ответчика со ссылками на Распоряжения Правительства РФ от 15.04.2011г. № 643-Р и № 645-Р согласно которым, единственным поставщиком тепловой энергии для нужд Минобороны России является ОАО «РЭУ» (государственный контракт от 21.07.2010г. № 1-ТХ), единственным поставщиком холодной воды и услуг по отведению и очистке сточных вод для нужд Минобороны России является ОАО «Славянка» (государственный контракт от 21.07.2010г. № 1-ЖКФ).

Суд принимает во внимание, что согласно письма ОАО «Славянка» № 10/882 от 24.03.2012г. указанная организация не осуществляла обслуживание жилых домов №№

13, 15 по ул. Березовая в г. Новосибирске, поскольку соответствующие услуги оказывались ООО «КЖЭК «Горский».

В материалы дела также представлено письмо ОАО «РЭУ» № 721 от 27.03.2012г. аналогичного содержания.

Кроме того, никаких доказательств фактического оказания ОАО «РЭУ» и ОАО «Славянка» соответствующих услуг по обслуживанию жилых домов №№ 13, 15 по ул. Березовая в г. Новосибирске, равно как и оплаты данных услуг, ответчик в материалы дела не представил.

Между тем, требования истца о взыскании ответчика пени за несвоевременную оплату услуг подлежат отклонению исходя из следующего.

Как следует из расчета истца, размер пени за период с 11.01.2011г. по 23.01.2012г. составляет 588 918 руб. 60 коп.

Согласно статье 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пени) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

Гражданское законодательство исходит из недопустимости одностороннего отказа от исполнения обязательств (статья 310 Гражданского кодекса Российской Федерации), оказанные истцом услуги должны быть оплачены ответчиком, однако момент выставления счета имеет значение при применении мер ответственности за неисполнения обязательства.

В соответствии с п. 2 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

В соответствии с ч. 14 ст. 155 ЖК РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

По смыслу пункта 14 статьи 155 ЖК РФ в его взаимосвязи с положениями пункта 2 названной статьи пени за несвоевременное внесение платежей могут быть начислены в случае доказанности истцом выставления ответчикам платежных документов.

Между тем, в материалах дела отсутствуют доказательства выставления ответчикам счетов-фактур (счетов, иных платежных документов) на оплату расходов на техническое обслуживание и содержание общего имущества. Срок исполнения обязательства и его размер сторонами не установлен, ответчик не знал об объеме оказанных услуг, что исключает возможность произвести своевременную оплату оказанных услуг.

Указанное обстоятельство исключает возможность определения периода просрочки и, как следствие, взыскания неустойки, в связи с чем, заявленное требование о взыскании пени не является обоснованным.

Согласно пункту 1 статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Таким образом, учитывая конкретные обстоятельства по делу, считает обоснованными и подлежащими удовлетворению иски истца к ответчику в порядке ст. 12 ГК РФ путем взыскания задолженности в размере 8 840 472 руб. 09 коп.

В удовлетворении остальной части исковых требований суд отказывает.

Расходы по госпошлине возлагаются на сторон пропорционально размеру удовлетворенных требований в порядке ст. 110 АПК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 8, 11, 12, 309-314, 330, ГК РФ, 153, 155, 157, 158 ЖК РФ, ст.ст. 49, 65, 66, 71, 110, 112, 123, 167-171, 176 АПК РФ, 333.40 НК РФ суд

РЕШИЛ:

Взыскать с Российской Федерации в лице Министерства обороны Российской Федерации за счет казны Российской Федерации в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Коммерческая жилищно-эксплуатационная компания «Горский» задолженность в размере 8 840 472 (Восемь миллионов восемьсот сорок тысяч четыреста семьдесят два) руб. 09 коп., а также расходы по государственной пошлине в размере 65 765 (Шестьдесят пять тысяч семьсот шестьдесят пять) руб. 87 коп.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в месячный срок со дня его принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья:

А.Г.Китова