

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

620075 г. Екатеринбург, ул. Шарташская, д.4,
www.ekaterinburg.arbitr.ru e-mail: info@ekaterinburg.arbitr.ru

**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ**

г. Екатеринбург
30 декабря 2016 года

Дело №А60-34428/2016

Резолютивная часть решения объявлена 27 декабря 2016 года.
Полный текст решения изготовлен 30 декабря 2016 года.

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи О.А.Пономаревой при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Е.С.Ксенофонтовой, рассмотрел в судебном заседании 27.12.2016г. дело №А60-34428/2016

по иску ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "КОНСТАНТА ПЛЮС" (ИНН 6685015856, ОГРН 1126685022970) (далее по тексту – истец)

к индивидуальному предпринимателю Зайцевой Ирине Алексеевне (ИНН 666007762282, ОГРНИП 311667006200022) (далее по тексту – ответчик)

о взыскании 694 355 рублей 17 копеек,

при участии в судебном заседании:

от истца – Тухбатов Д.С. - представитель по доверенности без номера от 25.05.2016г., предъявлен паспорт;

от ответчика – Власова Т.С. - представитель по доверенности без номера от 06.07.2016г., предъявлен паспорт; Луценко А.А. – представитель по доверенности без номера от 06.07.2016г., предъявлен паспорт.

Объявлен состав суда. Представителям истца и ответчика разъяснены процессуальные права и обязанности, право отвода суду. Отводов составу суда не заявлено.

Истец обратился в арбитражный суд с исковым заявлением о взыскании с ответчика 694 355 рублей 17 копеек – основного долга по плате за содержание и коммунальные услуги (отопление) за период с 01.06.2013г. по 31.05.2016г. по договору от 01.01.2013г. по принадлежащим на праве собственности нежилым помещениям, расположенным в МКД по адресу: Свердловская область, г.Арамиль, ул.Красноармейская, 120/1, а также 16 887 рублей 00 копеек в

возмещение расходов по оплате государственной пошлины, понесенных при подаче иска.

Ответчик в предварительное судебное заседание отзыв по иску не представил.

Определением суда от 14.09.2016г. (резолютивная часть объявлена 13.09.2016г.) судебное разбирательство назначено на 13.10.2016г. на 10.15.

Ответчику предложено в срок до 06.10.2016г. представить в суд отзыв на исковое заявление с приложением доказательств направления его истцу и другим лицам, участвующим в деле, доказательства оплаты долга в размере 694 355 рублей 17 копеек по плате за содержание и коммунальные услуги (отопление) за период с 01.06.2013г. по 31.05.2016г. по договору от 01.01.2013г. (в случае оплаты), контррасчет долга и документы в обоснование (при несогласии с расчетом истца).

Истцом и ответчиком проведена сверка расчетов, согласно которой сумма долга ответчика составляет 694 355 рублей 17 копеек, в том числе 501 834 рубля 35 копеек – плата за содержание за период с июня 2013 года по май 2016 года, 192 520 рублей 92 копейки – плата за отопление за период с января 2015 года по май 2016 года.

Ответчиком представлен отзыв на иск, согласно которому ответчиком не учтена оплата в сумме 164 671 рубль 43 копейки, произведенная ответчиком согласно акту сверки за 2014 год. Также ответчик полагает, что отсутствуют основания для оплаты стоимости коммунальной услуги «отопление», поскольку в занимаемое ответчиком подвальное отопление является неотопливаемым, отсутствуют радиаторы отопления, что подтверждается техническим заключением № 89/2 8/92/2016-ТЗ, данным ООО «СтройДоктор».

Определением суда от 13.10.2016г. судебное разбирательство отложено на 10.11.2016г. на 14.10

Истцу предложено в срок до 03.11.2016г. представить суду и ответчику возражения на отзыв ответчика с приложением подтверждающих документов.

Истцом во исполнение данного определения представлены 02.11.2016г. дополнения к исковому заявлению и документы в обоснование согласно приложению, которые приобщены к материалам дела.

Определением суда 11.11.2016г. (резолютивная часть объявлена 10.11.2016г.) судебное разбирательство отложено на 13.12.2016г. на 13.50.

Сторонам предложено за инициативой ответчика принять меры к урегулированию вопроса о разнесении по 4 принадлежащим ответчику объектам недвижимости уплаченной суммы 164 671 рубль 43 копейки.

Ответчиком в заседание суда 13.12.2016г. в подтверждение факта отсутствия отопления в вышеуказанном подвальном помещении представлена заверенная копия проектной документации на вышеуказанный МКД (раздел 1 «Пояснительная записка»), которая приобщена к материалам дела.

В заседании суда 13.12.2016г. вынесено протокольное определение об отложении судебного разбирательства на 27.12.2016г на 11.40 по ходатайству представителя истца для подготовки возражений по документам, представленным ответчиком.

Истцом в заседании суда 27.12.2016г. представлено ходатайство о назначении судебной экспертизы по определению возможности поддержания в спорном нежилом помещении необходимой температуры воздуха без установки дополнительного оборудования, а также по определению соответствия представленной ответчиком вышеуказанной проектной документации требованиям Российского законодательства о проектировании многоквартирных домов.

Данное ходатайство судом рассмотрено и отклонено в связи с отсутствием оснований для проведения указанной экспертизы, поскольку поставленные истцом вопросы не могут повлиять на решение вопроса о наличии или отсутствии у ответчика обязанности оплачивать тепловую энергию, которая предъявляется ответчику в рамках настоящего дела.

Представленная ответчиком проектная документация истцом оценивается как недостоверная, поскольку в переданной от застройщика - ООО «Строительная компания Виктория», проектной документации отсутствует раздел «Пояснительная записка».

На вопрос суда о представлении переданной от застройщика проектной документации представитель ответчика ответил отрицательно.

Представители ответчика в заседании суда 27.12.2016г. признали наличие долга в размере 501 834 рубля 35 копеек по плате за содержание за период с июня 2013 года по май 2016 года.

Рассмотрев материалы дела, выслушав пояснения представителей истца и ответчика, арбитражный суд

УСТАНОВИЛ:

Согласно представленным в материалы дела копиями выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 25.05.2016г. № 90-16487006, № 90-16487014, 90-16486996, 90-16486985 за ответчиком с 31.07.2013г. зарегистрировано право собственности на нежилые помещения (подвал) площадью 107,1кв.м., 76,6кв.м., 252,9кв.м., 289,9кв.м., расположенное в многоквартирном жилом доме (МКД) № 120/1 по улице Красноармейская в городе Арамиле, Свердловской области.

Истец принял на обслуживание указанный МКД от застройщика – ООО «СК Виктория» согласно договору на управление многоквартирным домом от 01.01.2013г.

Собственники решением общего собрания, оформленное протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 1 от 03.07.2013г. утвердили выбор управляющей организации, заключили договор управления, утвердили условия договора, а также тариф на содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества в размере 14,54 рублей с кв.м., плату за вывоз ТБО в размере 2,98 рублей с кв.м.

Истец в настоящее время осуществляет функцию по управлению многоквартирным домом, является исполнителем коммунальных услуг, обеспечивает предоставление населению и иным потребителям жилищно-коммунальных услуг.

Статьей 210 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрена обязанность собственника содержать принадлежащее ему имущество, если иное не предусмотрено законом или договором.

В силу ст. 249 Гражданского кодекса Российской Федерации каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Согласно п. 1 ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

В силу ч. 1, 2 ст. 39 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; взнос на капитальный ремонт; плату за коммунальные услуги (ч. 2 ст. 154 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 соразмерно своей доле в праве общей собственности путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт (ч. 1 ст. 158 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Отсутствие заключенного между управляющей организацией и собственником помещения в многоквартирном доме договора управления не является основанием для освобождения собственника от обязанности по несению расходов по оплате предоставленных коммунальных услуг, оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Обязанность по участию в содержании и ремонте общего имущества дома, оплате коммунальных услуг не поставлена законодательством в зависимость от наличия или отсутствия заключенного договора.

В соответствии с положениями ч. 7 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляет управляющая организация, плату за помещение вносят этой организации, за исключением случая, предусмотренного ч. 7.1 настоящей статьи.

Согласно расчету истца у ответчика имеется задолженность в общей сумме 694 355 рублей 17 копеек, в том числе 501 834 рубль 35 копеек – плата за содержание и текущий ремонт за период с июня 2013 года по май 2016 года, и 192 520 рублей 92 копейки – плата за отопление за период с января 2015 года по май 2016 года.

Истцом 20.07.2016г. в адрес ответчика направлена претензия № 270, которая оставлена без ответа и удовлетворения.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в Арбитражный суд Свердловской области с настоящим исковым заявлением.

Обязательства должны исполняться надлежащим образом (ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации). По общему правилу, только надлежащее исполнение прекращает обязательство (ст. 408 Гражданского кодекса Российской Федерации). Односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается (ст. 310 ГК РФ).

Наличие долга в размере 501 834 рубля 35 копеек по плате за содержание и текущий ремонт за период с июня 2013 года по май 2016 года подтверждено материалами дела и ответчиком признано.

В нарушение ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации ответчиком не представлены доказательства оплаты дола в размере 501 834 рубля 35 копеек.

Следовательно, требования истца о взыскании с ответчика долга в размере заявлены законно и обоснованно.

Оснований для взыскания с ответчика долга в размере 192 520 рублей 92 копейки по плате за отопление за период с января 2015 года по май 2016 года судом не установлено, поскольку судом установлено, что в вышеназванных нежилых отсутствует система отопления в связи со следующим.

Согласно ст. 157 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

С 1 июня 2013 г. согласно п. 40 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354, норматив потребления коммунальной услуги по отоплению на общедомовые нужды не подлежит установлению, а потребители вносят плату за такую услугу совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом (нежилом) помещении и плату за ее потребление на общедомовые нужды.

В целях правильного определения объема ресурса, приходящегося на каждого потребителя, размер платы рассчитывается исходя из данных общедомовых приборов учета с пропорциональным отнесением приходящегося объема услуги по теплоснабжению; в совокупной массе на единицу площади.

В соответствии с ч. 1 ст. 13 Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ | «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон об энергосбережении) производимые, передаваемые, потребляемые энергетические ресурсы подлежат обязательному учету с применением приборов учета. Собственники| жилых домов, собственники помещений в многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию на день вступления в силу данного (федерального закона, обязаны обеспечить оснащение домов приборами учета используемых энергоресурсов, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию, неисполнения ими данной обязанности, согласно ч. 12 ст.13 Закона об энергосбережении, действия по оснащению домов приборами учета должны совершить ресурсоснабжающие организации, которым в последующем граждане возмещают расходы по установке приборов учета используемых энергоресурсов.

При несовершении ресурсоснабжающими организациями указанных действий и отсутствии коллективных (общедомовых) приборов учета в многоквартирном доме, который полностью оборудован индивидуальными приборами учета.

В материалы дела представлена «Проектная документация», где в пункте 1 раздела 1 «Пояснительная записка» 2012-03-ПЗ, том 1, указано, что проект разработан на основании задания на проектирование, полученного от заказчика СК «Виктория».

Заданием на проектирование предусмотрена разработка рабочей документации на проектирование жилого комплекса из трех двухсекционных трехэтажных домов по ул. Красноармейская, 118, 120/1 и 120/2 в г. Арамиль свердловской области.

Жилые дома трехэтажные с неотапливаемым подвалом (отсутствуют отопительные приборы). Для предотвращения теплопотерь в полах квартир первого этажа перекрытия над подвалом предусмотрены утепленными. Во избежание промерзания труб инженерного обеспечения здания (водоснабжение, теплоснабжение и пр.) трубы, проходящие по подвалу необходимо прокладывать в теплоизоляции.

Данный факт подтверждается Техническим заключением № 89/2 8/92/2016-ТЗ, выполненным проектно-экспертным центром ООО «СтройДоктор», где сказано, что на основании проведенного натурного обследования, в том числе инструментальных замеров температур, с учетом отраженного в пп.6.5.5, 6.5.6 следует, что выполненная теплоизоляция транзитных трубопроводов, проложенных в помещениях подвала, создает необходимый тепловой барьер и препятствует отбору тепловой энергии трубопроводов теплоснабжения жилых помещений 1-3 этажей.

В соответствии с п. 2 ст. 539 ГК РФ, договор энергоснабжения заключается с абонентом при наличии у него отвечающего установленным техническим требованиям энергопринимающего устройства, присоединенного

к сетям энергоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования, а также при обеспечении учета потребления энергии.

Документами, представленными ответчиком доказывалось, что энергопринимающих устройств в ее помещении нет.

Пунктом 1 Правил учета тепловой энергии и теплоносителя, утвержденных Министерством топлива и энергетики Российской Федерации от 12.09.1995 N ВК-4936, предусмотрено, что потребитель тепловой энергии - это юридическое или физическое лицо, которому принадлежат теплопотребляющие установки, присоединенные к системе теплоснабжения энергоснабжающей организации.

Система теплоснабжения - это совокупность взаимосвязанных источников теплоты, тепловых сетей и систем теплопотребления.

Система теплопотребления - это комплекс теплопотребляющих установок с соединительными трубопроводами и тепловыми сетями.

Под теплопотребляющей установкой понимается комплекс устройств, использующих теплоту для отопления и горячего водоснабжения, кондиционирования воздуха и тепловых нужд, а под тепловой сетью - совокупность трубопроводов и устройств, предназначенных для передачи тепловой энергии.

Как правило, нахождение транзитного трубопровода в жилом доме является объективной необходимостью и обусловлено техническим, технологическим и конструктивным устройством жилого дома. Транзитные трубопроводы являются составляющей системы теплоснабжения (тепловой сети) дома и при наличии их соответствующей изоляции не могут быть отнесены к теплопотребляющим установкам.

Если на чердаках и в подвалах для поддержания проектного значения температуры воздуха предусмотрено проектом и осуществлено отопление при помощи отопительных приборов (радиаторов, конвекторов, регистров из гладких или ребристых труб) и (или) изолированных трубопроводов системы отопления или тепловой сети, то их площади должны учитываться при определении общей площади помещений, на которые начисляются нормативы потребления коммунальной услуги по отоплению на общедомовые нужды (Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 306).

В случае прохождения через нежилое помещение в многоквартирном доме магистрали горячего водоснабжения жилых помещений в целях установления факта потребления собственником такого помещения тепловой энергии на отопление и, соответственно, обязанности по ее оплате следует принимать во внимание следующее.

Магистраль горячего водоснабжения в силу пункта 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме и принадлежит им на праве общей долевой собственности.

Согласно пункту 58, подпунктам 61.2, 61.3 методических указаний по расчету регулируемых тарифов и цен на электрическую (тепловую) энергию на розничном (потребительском) рынке, утвержденных приказом Федеральной службы по тарифам от 06.08.2004 N 20-э/2, расходы на оплату тепловой энергии, израсходованной на передачу тепловой энергии по тепловым сетям (расходы на компенсацию тепловых потерь через изоляцию трубопроводов тепловых сетей и с потерями теплоносителей), учитываются в тарифе на услуги по передаче тепловой энергии по тепловым сетям.

В соответствии с п. 25 постановления Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 306 "Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг" и подп. "а" п. 19 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 307, потери тепловой энергии в общедомовых сетях подлежат учету при установлении норматива потребления коммунальной услуги "отопление" и при отсутствии общедомового прибора учета не могут быть предъявлены к оплате дополнительно к объему тепловой энергии, определенному путем умножения общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме на утвержденный в установленном законом порядке норматив потребления.

Факт прохождения через нежилое помещение магистрали горячего водоснабжения сам по себе не свидетельствует о наличии оснований для взыскания с собственника такого помещения платы за отопление, фактически представляющее собой технологический расход (потери) тепловой энергии в сетях.

Транспортировка тепловой энергии сопровождается ее потерями технологического характера. Тепловые потери не являются самостоятельным объектом продажи, поскольку возникают в процессе и в связи с передачей абонентам тепловой энергии, поэтому подлежат включению в состав фактически принятого абонентом количества тепловой энергии.

Кроме того не имеет значения, являются ли магистральные трубопроводы изолированными или нет, поскольку сами по себе магистральные (разводящие, транзитные) трубопроводы в отсутствие соответствующего комплекса оборудования не образуют системы отопления помещений.

Поскольку в занимаемом ответчиком помещении отсутствуют теплопотребляющие установки, помещение обогревается от проходящего в нем транзитного трубопровода, ответчик тепловую энергию не использует, неосновательное обогащение на его стороне не возникло.

Доказательств наличия в нежилом помещении ответчика теплопринимающих устройств и приборов учета, а также доказательств того, что фактическое потребление тепловой энергии, принятой посредством тепловыделения от неизолированного трубопровода отопления и горячего водоснабжения дома, проходящего через помещение ответчика, позволяет поддерживать в данном помещении необходимую температуру воздуха без установки дополнительного оборудования для отопления истцом не

представлено (ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Таким образом, исковые требования подлежат удовлетворению в сумме 501 834 рубля 35 копеек.

В удовлетворении остальной части иска следует отказать.

В порядке распределения судебных расходов (ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации) уплаченная истцом при подаче иска государственная пошлина в сумме 12 205 рублей 00 копеек (пропорционально удовлетворенным исковым требованиям) взыскивается с ответчика в пользу истца.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 110, 167-170, 171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

1. Исковые требования удовлетворить частично.

2. Взыскать с индивидуального предпринимателя Зайцевой Ирины Алексеевны (ИНН 666007762282, ОГРНИП 311667006200022) в пользу ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "КОНСТАНТА ПЛЮС" (ИНН 6685015856, ОГРН 1126685022970) долг в размере 501 834 рубля 35 копеек.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

3. Взыскать с индивидуального предпринимателя Зайцевой Ирины Алексеевны (ИНН 666007762282, ОГРНИП 311667006200022) в пользу ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "КОНСТАНТА ПЛЮС" (ИНН 6685015856, ОГРН 1126685022970) 12 205 рублей 00 копеек в возмещение расходов по оплате государственной пошлины, понесенных при подаче иска.

4. Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме).

Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший решение. Апелляционная жалоба также может быть подана посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте арбитражного суда в сети «Интернет» <http://ekaterinburg.arbitr.ru>.

В случае обжалования решения в порядке апелляционного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно

получить на интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда
<http://17aas.arbitr.ru>.

Судья

О.А.Пономарева