



# АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

ул.Ново-Песочная, д.40, г.Казань, Республика Татарстан, 420107

E-mail: info@tatarstan.arbitr.ru

<http://www.tatarstan.arbitr.ru>

тел. (843) 533-50-00

## Именем Российской Федерации РЕШЕНИЕ

г. Казань

Дело № А65-33888/2018

Дата принятия решения – 03 апреля 2019 года.

Дата объявления резолютивной части – 27 марта 2019 года.

Арбитражный суд Республики Татарстан в составе председательствующего судьи Абульхановой Г.Ф., при ведении протокола судебного заседания Курбановой А.Р., рассмотрев в судебном заседании дело по иску (по заявлению) Товарищества собственников жилья «Советский», г.Казань к Закрытому акционерному обществу «Ранг», г.Казань о взыскании суммы неосновательного обогащения в размере 35 446,38 руб., пени в размере 716,94 руб., пени по статье 155 Жилищного кодекса Российской Федерации до момента фактического исполнения обязательств, расходов на оплату услуг представителя в размере 7000 руб., с участием:

от истца – Андреева А.А., доверенность от 10.09.2017, Ивойлова Э.Х., доверенность от 09.01.2019;

от ответчика – не явился, извещен;

### УСТАНОВИЛ:

Истец - Товарищество собственников жилья «Советский», г.Казань (далее – истец), обратился в Арбитражный суд Республики Татарстан с исковым заявлением к ответчику - Закрытому акционерному обществу «Ранг», г.Казань (далее – ответчик) о взыскании суммы неосновательного обогащения в размере 35 446,38 руб., пени в размере 716,94 руб., пени по статье 155 Жилищного кодекса Российской Федерации до момента фактического исполнения обязательств, расходов на оплату услуг представителя в размере 7000 руб.

До принятия судом решения истец заявил ходатайство об уточнении исковых требований в части неосновательного обогащения (неоплата жилищно-коммунальных услуг за период с марта 2018 года по октябрь 2018 года) в размере 34 729, 44 руб., пени за просрочку оплаты за пользование жилищно-коммунальными услугами по состоянию на 26.02.2019 в размере 2 381, 36 руб., пени на сумму долга по ст. 155 Жилищного кодекса

Российской Федерации (далее – ЖК РФ) с 27.02.2019 до момента фактического исполнения обязательств.

В соответствии со статьей 49 АПК РФ ходатайство о принятии уточнений заявленных требований судом удовлетворено.

Представитель истца требования в судебном заседании поддержал, по доводам, изложенным в заявлении.

Ответчик иск не признал по основаниям, изложенным в письменном отзыве, считает, что истцом не направлялись смета доходов и расходов, протоколы собраний об утверждении последних не выставлялись и не направлялись. Кроме того, ответчик также не располагает информацией о размере платы с 01.06.2018 по указанным помещениям. Также к отзыву приложен договор непосредственно с ресурсоснабжающей организацией - договор энергоснабжения объектов юридического лица.

Как следует из материалов дела, ответчику принадлежит нежилое помещение офис №1 в многоквартирном жилом доме № 28Б по ул. П.Лумумбы г. Казани общей площадью 104,3 кв.м.

Согласно Уставу ТСЖ «Советский», ТСЖ создано для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества жилого дома, расположенного в г. Казани, ул. П. Лумумба, д.28 А, 28 Б.

Протоколами общих собраний собственников и ТСЖ установлены размеры платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома за период взыскания задолженности: протокол от 11.04.2017 №60, от 07.05.2018 №3.

Истец, считая, что у ответчика возникло неосновательное обогащение за период с марта 2018 года по октябрь 2018 года в сумме 34 729, 44 руб. вследствие неоплаты жилищно-коммунальных услуг, обратился в суд с рассматриваемым заявлением.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 12.11.2018 заявление принято к производству в порядке упрощенного производства.

В связи с неисполнением сторонами определений суда от 12.11.2018, 27.12.2018 суд перешел к рассмотрению дела по правилам общим правилам искового производства.

В соответствии ст. 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных ст.1109 ГК РФ.

В соответствии со статьей 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В силу статей 249, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации,

собственникам квартир и собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование; в издержках по содержанию этого имущества обязаны участвовать как собственники квартир, так и собственники нежилых помещений.

Статьями 36 и 39 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме; 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.

Согласно статье 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 со статьей 153 Жилищного кодекса Российской Федерации у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение возникает обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, которая 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; плату за коммунальные услуги (статья 154 Кодекса).

В пункте 33 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (раздел I), утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила), размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, определяются органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на основе

утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

Пунктом 7 Правил установлен состав общего имущества.

Согласно пункту 11 названных Правил содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя: осмотр общего имущества; освещение помещений общего пользования; обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования; уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования; сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности, текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, и другие виды работ.

Как следует, из п. 6 ст. 155 ЖК РФ, не являющиеся членами товарищества собственников жилья собственники помещений в многоквартирном доме, в котором создано товарищество собственников жилья, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с ТСЖ.

Однако, в соответствии с пунктом 5 Постановления Конституционного Суда РФ от 03.04.98г. № 10-П отказ части домовладельцев от вступления в члены ТСЖ не освобождает их от участия в несении необходимых расходов, связанных с управлением кондоминиума в целях его содержания и эксплуатации.

В соответствии с указанной позицией то обстоятельство, что ответчик не является членом ТСЖ и не между ним и ТСЖ отсутствует договор на техническое обслуживание и ремонт общего имущества, не освобождает ответчика от обязанности оплачивать расходы ТСЖ на содержание общего имущества.

В отзыве ответчик указывает, что истцом в адрес ответчика претензия, а также счета и документы, являющиеся доказательствами оказания услуг за спорный период (отчет об управлении - для УК, смета доходов и расходов, отчет по смете, протоколы собраний об утверждении смет и отчетов по сметам) не выставлялась и не направлялась. Данные доводы судом не принимаются, поскольку из материалов дела, следует, что претензия направлена истцом заказным письмом №42 от 29.09.18, получена ответчиком 05.10.18.

Заявитель также указывает, что выставленные счета по договоренности с ответчиком направлялись в абонентский почтовый ящик ЗАО «Ранг», электронный адрес для направления счетов ответчик предоставить отказался. Доказательств обратного суду не представлено.

Доводы ответчика, в части непредставлении документов, являющихся доказательствами оказания услуг за спорный период (отчет об управлении - для УК, смета доходов и расходов, отчет по смете, протоколы собраний об утверждении смет и отчетов по сметам) судом не принимаются, поскольку к существу рассматриваемого дела не относятся, истцом заявлены требования о взыскании платы за содержание общего имущества.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.11.2010 № 4910/10, в случае, если в силу характера правоотношений по содержанию общего имущества размер расходов управляющей организации и размер платы одного из собственников помещений не совпадают, управляющая компания не должна доказывать размер фактических расходов, возникших у нее в связи с содержанием общего имущества, выделяя их по отношению к одному из собственников помещений.

Также ответчик указал, что в соответствии с п.2 ст. 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, предоставленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов ТСЖ. Информация о размере платы с 01.06.2018 г. по указанным помещениям у ЗАО «Ранг» отсутствует.

Между тем согласно статье 153 Жилищного кодекса Российской Федерации граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Таким образом, при отсутствии информации о точном размере задолженности, ответчик не лишен права запросить информацию либо ознакомиться с соответствующими документами в ТСЖ, что закреплено в статье 143.1. ЖК РФ.

Кроме того, информация о размере платы в виде выписки из протокола №3 общего собрания ТСЖ от 04.05.2018 представлена в дело при подаче иска. Однако, доказательств оплаты задолженности в суд не представлено.

Ответчик предоставляет документы, подтверждающие прямые договорные отношения собственника помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающих организаций (счета и документы, подтверждающие оплату этих счетов), ссылаясь на ч.1 ст.157 ЖК РФ и Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 утверждены Правила предоставления коммунальных услуг гражданам.

Между тем, согласно позиции, отраженной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ № 4910/10 от 09.11.2010, несение обществом самостоятельных расходов по содержанию своего имущества не освобождает его как сособственника от обязанности нести расходы по содержанию общего имущества согласно требованиям ст. 249 ГК РФ.

С учетом изложенного, суд поддерживает позицию истца о том, что представленные ответчиком документы не имеют отношения к предмету иска, поскольку могут подтверждать только индивидуальное потребление, тогда как требования предъявляются по содержанию общего имущества. В выставленных счетах указаны стоимость и объемы коммунальных ресурсов на содержание общедомового имущества, входящие в состав статьи «Содержание жилого помещения», которые оплачиваются по городским нормативам пропорционально площади помещения всеми собственниками дома.

Согласно положению части 5 ст. 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе и для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

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

На основании изложенного, суд полагает, требование заявленное истцом о взыскании 34 729,44 руб. неосновательного обогащения обосновано и соответственно подлежит удовлетворению в полном объеме.

В соответствии с положениями статей 307 -309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

Учитывая, что долг ответчика перед истцом в заявленном объеме подтверждается материалами дела и ответчиком по существу не оспорен, суд находит требования истца обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Согласно ст. 395 ГК РФ за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица подлежат уплате проценты на сумму этих средств.

Таким образом, требование истца о взыскании пени за просрочку оплаты за пользование жилищно-коммунальными услугами в размере 2381,36 руб. является правомерным и подлежит удовлетворению в полном объеме.

При этом ответчиком контррасчетов по заявленным истцом требованиям не представлены.

В соответствии с пунктом 2 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах.

Расходы, понесенные истцом по оплате услуг представителя, подтверждается договором на оказание юридических услуг от 01 июля 2018 года, платежными поручениями №42 от 08.10.2018 на сумму 3 000 руб., от 22.10.2018 №150 на сумму 4 000 руб., актами оказанных услуг и техническому заданию от 08.10.2018, от 22.10.2018, техническим заданием от 24.09.2018.

Расходы на оплату услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь (представителей), статьей 106 АПК РФ отнесены к судебным издержкам. При этом право на возмещение таких расходов возникает при условии фактически понесенных стороной затрат, получателем которых является лицо (организация), оказывающее юридические услуги.

При рассмотрении требований истца о взыскании с ответчика оплаты расходов на юридические услуги суд исходит из количества судебных заседаний, участия в них представителя истца, сложности доказывания, доказательств подтверждающих размер понесенных истцом расходов и считает требование истца о возмещении судебных издержек подлежащим удовлетворению частично в размере 5000 руб..

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, уплаченные истцом при предъявлении иска относятся на ответчика.

Руководствуясь статьями 110, 112, 167 – 169, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### **РЕШИЛ:**

Иск удовлетворить частично.

Взыскать с закрытого акционерного общества «Ранг», г.Казань (ОГРН 1021603635184 ИНН 1660009611) в пользу товарищества собственников жилья «Советский», г.Казань (ОГРН 1021603621742 ИНН 1660061516) 34 729,44 руб. неосновательного обогащения, пени за просрочку оплаты за пользование жилищно-коммунальными услугами в размере 2 381,36 руб., 5 000 руб. в качестве возмещение расходов на оплату услуг представителя, расходы по оплате госпошлины в размере 2 000 руб., пени за просрочку оплаты за пользование жилищно-коммунальными услугами, начисленную на сумму неоплаченного долга исчислять с 27.02.2019 по день фактического исполнения.

В удовлетворении остальной части требования отказать.

Исполнительный лист выдать после вступления решения в законную силу.

Решение может быть обжаловано в Одиннадцатый Арбитражный апелляционный суд в месячный срок.

Председательствующий судья действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 09.02.2018 11:53:00  
Кому выдана Абульханова Галия Фатыховна

Г.Ф. Абульханова