



Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г.Москва
30 декабря 2019 года

Дело №А41-76975/19

Резолютивная часть решения объявлена 23 декабря 2019 года
Полный текст решения изготовлен 30 декабря 2019 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Н.А. Поморцевой, при ведении протокола судебного заседания секретарем Магомедовой Р.З., рассмотрел в судебном заседании дело по исковому заявлению ТСЖ "ЗЕЛЕНЬ КВАРТАЛ" к Администрации ГОРОДСКОГО ОКРУГА ИВАНТЕЕВКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ Третье лицо: ООО ФИРМА «СОВА» о взыскании при участии в заседании представителей сторон - согласно протоколу от 23.12.2019

УСТАНОВИЛ:

ТСЖ "ЗЕЛЕНЬ КВАРТАЛ" (истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ИВАНТЕЕВКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ (ответчик) о взыскании убытков в размере 9 768 000, 00 руб., расходов по оплате государственной пошлины в размере 71 480, 00 руб.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечено ООО ФИРМА "СОВА".

В судебном заседании обеспечена явка истца, ответчика. От третьего лица представитель в заседание не явился, о дате и времени судебного заседания извещено судом надлежащим образом в порядке ст.121, 123 АПК РФ, что подтверждается информацией официального сайта «Почта России» - <http://почта-россии.рф/> - отслеживание почтовых отправлений, в том числе публично путем размещения информации на официальном сайте ВАС РФ <http://kad.arbitr.ru/>.

Истец поддержал требования.

В материалах дела содержится отзыв третьего лица, против удовлетворения настоящего иска не возражает.

Ответчик возражал по иску, по основаниям, изложенным в отзыве.

Рассмотрев материалы дела, исследовав представленные доказательства, заслушав представителей истца, ответчика, суд находит иск подлежащим удовлетворению ввиду нижеследующего.

Как следует из материалов дела, вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Московской области от 27.04.2017 по делу № А41-67772/16 заявление ТСЖ «Зеленый квартал» удовлетворено, бездействие Администрации г.о. Ивантеевка по принятию мер к постановке на учёт бесхозяйного недвижимого имущества в виде тепловых сетей, сетей холодного водоснабжения, сетей канализации и электроснабжения признаны незаконными, суд обязал Администрацию в течение шести месяцев с даты принятия решения подготовить и направить заявление в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, для постановки на учёт в качестве бесхозяйных указанных сетей.

В данном решении суд также установил, что представители ресурсоснабжающих организаций не осуществляли обслуживание вышеупомянутых сетей, а также ТСЖ «Зеленый квартал» вынуждено было осуществлять эксплуатацию и обслуживание сетей ввиду управления многоквартирными жилыми домами №№ 1,3,5,7 по ул. Пионерская г. Ивантеевка, причём непринятие Администрацией мер препятствует ТСЖ обеспечивать нормальную и безопасную техническую эксплуатацию имущества, находящегося у него в управлении, в том числе поставку коммунальных ресурсов.

Из материалов дела следует, что истец осуществляет управление многоквартирными жилыми домами №№ 1, 3, 5, 7 по ул. Пионерская в г. Ивантеевка Московской области. Данные жилые дома были построены в рамках инвестиционного контракта №40 от 17.10.2001, заключенного между ответчиком и ООО «Ваши окна» (застройщик). Согласно условиям инвестиционного контракта (в редакции дополнительного соглашения №1-9 от 08.02.2002) предметом контракта является инвестирование и строительство застройщиком двенадцати жилых домов в городе Ивантеевка, а также бассейна, отвечающих характеристикам, указанным в приложении №1 к инвестиционному контракту, финансирование строительства осуществляется застройщиком (пункт 4.1 контракта). При этом после поэтапной сдачи объектов в эксплуатацию застройщик предоставляет в представительство регистрационной палаты в г. Ивантеевки все документы, необходимые для оформления права собственности застройщика или третьих лиц, указанных застройщиком, на соответствующие доли в объектах (пункт 3.2.6 контракта), причём застройщик направляет не менее 7% от сметной стоимости строительства на выполнение технических условий (инженерных коммуникаций и т.п.) (пункт 4.3 контракта).

По итогам реализации инвестиционного контракта стороны приобретают следующие права: Администрация приобретает право собственности на бассейн, застройщик приобретает право собственности на 100% общей площади объектов, а также на все иные здания, сооружения и коммуникации, созданные в ходе реализации инвестиционного контракта, за исключением бассейна (п. 4.4 контракта в редакции дополнительного соглашения).

В соответствии с постановлением главы г. Ивантеевки от 11.08.2003 №1318 утверждён акт ввода в эксплуатацию жилого дома №3 по ул.Пионерская в г. Ивантеевка Московской области, эксплуатация и обслуживание жилого дома возложены на ООО «Эллсервис», в соответствии с постановлением главы города Ивантеевки от 19.04.2004 №675 утверждён акт ввода в эксплуатацию жилого дома №5 по ул. Пионерская в г. Ивантеевка Московской области, эксплуатация и обслуживание жилого дома возложены на ТСЖ «Студенческий», в соответствии с постановлением главы г. Ивантеевки от 19.04.2004 №676 утверждён акт ввода в эксплуатацию жилого дома №1 по ул. Пионерская в г. Ивантеевка Московской области, эксплуатация и обслуживание жилого дома возложены на ТСЖ «Студенческий», в соответствии с постановлением главы г. Ивантеевки от 19.05.2004г. №880 утверждён акт ввода в эксплуатацию жилого дома №7 по ул. Пионерская в г. Ивантеевка Московской области, эксплуатация и обслуживание жилого дома возложены на ООО «Элл-сервис».

Кроме того, помимо жилых домов застройщиком были возведены внешние инженерные коммуникации, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг жителям многоквартирных домов, а именно:

- тепловые сети от ТК-26 (тепловой колодец) до многоквартирного дома № 7 по ул. Пионерская, включая теплотрассу, проходящую через многоквартирный дом № 9 по ул. Пионерская в г. Ивантеевка Московской области;
- сети холодного водоснабжения от ВК1, ВК2 до многоквартирных домов № 1,3, 5,7 по ул. Пионерская в г. Ивантеевка Московской области;
- сети канализации от КК1 до многоквартирного дома № 3 по ул. Пионерская, от КК2 до многоквартирных домов № 1, 3, 5, 7 по ул. Пионерская в г. Ивантеевка Московской области;
- сети электроснабжения от ТП-1161 (трансформаторная подстанция) до многоквартирных домов № 1, 3, 5, 7 по ул. Пионерская в г. Ивантеевка Московской области.

По условиям инвестиционного контракта право собственности на указанные сооружения должно было перейти застройщику, но право собственности на указанные внешние инженерные коммуникации так и не было зарегистрировано, в том числе коммуникации не числились на балансе сторон инвестиционного контракта или иных лиц, не вошли в состав общего имущества многоквартирных домов, а ООО «Ваши окна» находится в процедуре банкротства и о своих притязаниях на спорные сооружения не заявляло, что также установлено вступившим в законную

силу решением Арбитражного суда Московской области от 27.04.2017 по делу № А41-67772/16, Решением Арбитражного суда города Москвы от 22.08.2016 г. по делу № А40-94304/16-14-809.

В соответствии с ч. 2 ст. 69 АПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Обращаясь с настоящим иском в суд, истец указал, что он, не являясь собственником и не принимая в управление указанные внешние инженерные коммуникации, вынужден был осуществлять их эксплуатацию и облуживание в связи с отсутствием иного способа обеспечения коммунальными ресурсами жителей многоквартирных жилых домов.

27 декабря 2013 года между истцом и третьим лицом ООО ФИРМА «СОВА» был заключен договор возмездного оказания услуг по техническому обслуживанию внешних общедомовых тепловых сетей, водопровода и канализации в соответствии с регламентом на сумму 9 768 000 руб. с целью обеспечения коммунальными ресурсами жителей многоквартирных домов и предотвращения негативных последствий.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда г. Москвы от 22.08.2016г. по делу № А40-94304/16-14-809 с Истца в пользу ООО ФИРМА «СОВА» взыскана задолженность по договору в сумме 9768000 руб.

29 июля 2019 года Истец отправил Ответчику досудебную претензию с просьбой оплатить 9768000 руб., Истец не получил оплату от ответчика, в связи с чем, вынужден был обратиться с настоящим иском в арбитражный суд.

Истец заявил, что все обязательства, предусмотренные указанным договором, были выполнены ООО ФИРМА «СОВА» в полном объеме и надлежащим образом.

Таким образом, предъявляя ответчику исковые требования в размере 9 768 000,00 руб., истец исходит из того, что по причине бездействия и по вине ответчика истец вынужден был заключить договор на выполнение технического обслуживания внешних общедомовых тепловых сетей, водопровода и канализации и с целью обеспечения коммунальными ресурсами жителей многоквартирных домов и предотвращения негативных последствий.

Ответчик по иску возражал, указал, что до принятия Арбитражным судом Московской области Решения от 27.04.2017 по делу № А41-67772/16 у ответчика отсутствовали основания считать вышеуказанные объекты бесхозными, так как согласно условиям инвестиционного контракта №40 от 17.10.2001 (в редакции дополнительного соглашения №1-9 от 08.02.2002) застройщик приобретает право собственности на 100% общей площади объектов, а также на все иные здания, сооружения и коммуникации, отказ застройщика от права собственности на объекты в Администрацию не поступал. При этом в соответствии с Постановлением Президиума ВАС РФ от 02.07.2013 № 1150/13 по делу № А76-24747/2011 отсутствие государственной регистрации права собственности владельца на спорный объект само по себе не может являться основанием для признания такого объекта бесхозным. То есть на дату заключения договора между ТСЖ «Зеленый квартал» и ООО ФИРМА «СОВА» – 27 декабря 2013 года – объекты не могли быть поставлены на учёт в качестве бесхозных, так как собственником указанных объектов являлось ООО «Ваши окна» (застройщик).

В связи с чем ответчик просит в удовлетворении требования отказать.

Вместе с тем суд, ссылаясь на доводы суда, изложенные в постановлении Президиума ВАС РФ от 02.07.2013 № 1150/13 по делу № А76-24747/2011 не принимает во внимание как несостоятельную, не относящуюся к рассмотрению настоящего спора.

Суд указывает, что в данном случае тепловые сети, сети холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения не находились в фактическом владении, пользовании и распоряжении застройщика, не обслуживались ресурсоснабжающими организациями, правопритязания на указанные сети отсутствовали.

В соответствии с постановлениями главы г. Ивантеевки 2003-2004гг. утверждены акты ввода в эксплуатацию домов № 1,3,5, 7 по ул. Пионерская г. Ивантеевка. Указанные обстоятельства установлены вступившим в законную силу Решением Арбитражного суда Московской области от 29.12.2018 по делу № А41-71187/2018.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Московской области от 27.04.2017 по делу № А41-67772/16 установлено, что представители ресурсоснабжающих организаций, осуществляющих теплоснабжение, водоснабжение, электроснабжение на момент рассмотрения дела, указали, что не осуществляют обслуживание спорных сооружений, в

подтверждение чего в дело представлены договоры теплоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения, энергоснабжения с приложением схем разграничения балансовой принадлежности.

Кроме того, суд принимает во внимание, что в решении суда от 27.04.2017 по делу № А41-67772/16 указано, что истец неоднократно обращался в Администрацию с заявлениями (в частности, от 27.05.2013, 14.11.2013, 15.05.2014, 05.07.2016), содержащими, помимо прочего, просьбу принять необходимые меры по постановке на учет в качестве бесхозяйного спорных сооружений, передать их в ведение организациям, осуществляющим соответствующие виды деятельности, до признания права собственности.

В соответствии с Положением о порядке оформления бесхозяйного имущества в муниципальную собственность города Ивантеевки Московской области, утвержденным решением Совета депутатов г.Ивантеевки МО от 25.04.2016 № 357/25, оформление документов для признания бесхозяйными объектов недвижимого имущества и движимых вещей, находящихся на территории города Ивантеевки Московской области, постановки на учёт бесхозяйных объектов недвижимого имущества и принятие в муниципальную собственность города Ивантеевки Московской области бесхозяйных объектов недвижимого имущества и бесхозяйных движимых вещей осуществляет Администрация (п. 1.4); главными целями и задачами выявления бесхозяйных объектов недвижимого имущества и бесхозяйных движимых вещей и оформления права муниципальной собственности на них являются: вовлечение неиспользуемого имущества в свободный гражданский оборот; обеспечение нормальной и безопасной технической эксплуатации имущества; надлежащее содержание территории города Ивантеевки (п. 1.7).

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что ответчику было известно о наличии бесхозяйных сетей, но никаких мер предпринято не было, в том числе по понуждению застройщика в рамках инвестиционного контракта 2001 года исполнить условия контракта, оформить сети в собственность.

Иное ответчиком не доказано. К отзыву не приобщены доказательства, бесспорно опровергающие доводы истца.

Изучив представленный в материалы дела договор от 27.12.2013, акты оказанных услуг, заключенные между истцом и третьим лицом, суд установил, что ООО ФИРМА «СОВА» в рамках договора выполняло услуги по договору без возражений и замечаний за период с 01.01.2014 по 31.12.2015. Услуги оказаны и приняты. Доказательств обратного суду не представлено. Следовательно, проводимые работы были направлены на решение задачи по обеспечению населения одним из необходимых для жизнеобеспечения ресурсом, в том числе с целью обеспечения безопасности населения.

Изложенное подтверждается позицией третьего лица, представленной в материалы дела в отзыве, названным договором и актом приёмки выполненных работ, актами за 1-е полугодие 2014 года, за 2-е полугодие 2014 года, 1-е полугодие 2015 года, 2 –е полугодие 2015 года.

Суд считает, что бездействие ответчика, состоящее в непринятии сетей в муниципальную собственность, и, соответственно, уклонение от их содержания, не освобождает ответчика от обязанности компенсировать истцу расходы, связанные с вынужденным обслуживанием тепловых сетей, сетей холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения.

В соответствии со ст. 16, пунктами 3. 4 ч. 1 ФЗ от 06.10.2003 № 131-03 «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», к вопросам местного значения городского округа относятся в том числе: владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа; организация в границах городского округа электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом в пределах полномочий, установленных законодательством Российской Федерации.

В силу закона собственник несёт бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором (ст.210 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации вред, причинённый личности или имуществу гражданина, а также вред, причинённый имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объёме лицом, причинившим вред.

В соответствии со ст. 15 Гражданского кодекса Российской Федерации, лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Под убытками 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).

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-94304/16-14-809 с истца в пользу ООО ФИРМА «СОВА» взыскана задолженность по договору в сумме 9768000 руб.

Таким образом, учитывая, что материалами дела подтверждается возникновение у истца убытков по вине ответчика, а также объём ущерба, период несения убытков, причинно-следственная связь между действиями ответчика и ущербом, суд находит исковые требования доказанными и подлежащими удовлетворению.

В соответствии с ч.1 ст.110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, государственная пошлина в размере 71 480,00 руб. подлежит взысканию с ответчика в пользу истца.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить.

Взыскать с Администрации ГОРОДСКОГО ОКРУГА ИВАНТЕЕВКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ в пользу ТСЖ "ЗЕЛЕНый КВАРТАЛ" убытки в размере 9 768 000, 00 руб.; расходы по оплате государственной пошлины в размере 71 480, 00 руб.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области в течение месяца.

Судья

Н.А. Поморцева