

ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 22 сентября 2014 г. N 09АП-35367/2014

Дело N А40-100423/13

Резолютивная часть постановления объявлена 16 сентября 2014 года.
Постановление изготовлено в полном объеме 22 сентября 2014 года.
Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Гончарова В.Я.,
судей Титовой И.А., Гармаева Б.П.,
при ведении протокола секретарем судебного заседания Триносом И.В.,
рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу ЗАО "Ферро-Строй" на решение
Арбитражного суда г. Москвы от 04.06.2014 по делу N А40-100423/13, принятое судьей Ереминой И.И.
(170-932)

по иску ТСЖ "Симферопольский 18" (ОГРН 1117746374657, 117638, Москва, Симферопольский пр.,
18)

к 1) ОАО "Галс-Девелопмент" (ОГРН 1027739002510, 115184, Москва, ул. Б. Татарская, 35, стр. 4)

2) ООО "ФерроЖилСтрой" (ОГРН 5077746718770, 123104, Москва, ул. Б. Бронная, 23, стр. 1)

3) ЗАО "Ферро-Строй" (ОГРН 1027700118808, 105203, Москва, ул. 16-я Парковая, 5),

о взыскании 2 394 165 руб. 98 коп.

при участии в судебном заседании:

от истца: Тишин Е.Н. по доверенности от 23.09.2013 г.

от ответчика ОАО "Галс-Девелопмент": Злотников А.В. по доверенности от 14.03.2014 г.

от ответчика ООО "ФерроЖилСтрой": Шашмаков Е.Л. по доверенности от 30.07.2013 г.

от ответчика ЗАО "Ферро-Строй": Шашмаков Е.Л. по доверенности от 30.06.2014 г.

установил:

ТСЖ "Симферопольский 18" (далее - истец, исполнитель) обратился с иском, уточненным в порядке
[ст. 49](#) Арбитражного процессуального кодекса РФ (далее - АПК РФ) в Арбитражный суд города Москвы о
взыскании 2.394.165,98 рублей.

Решением суда от 04.06.2014 иск удовлетворен.

При этом суд признал требования истца обоснованными и надлежаще подтвержденными
представленными по делу документами, указав на то, что ответчики не представили доказательств
своевременного и надлежащего исполнения обязательств по содержанию принадлежащего им
имущества.

ЗАО "Ферро-Строй", не согласившись с принятым решением, обратился с апелляционной жалобой, в
которой просил его отменить, в связи с неполным выяснением обстоятельств имеющих значение для
дела, неправильным применением норм материального права приняв по делу новый судебный акт об
отказе в удовлетворении заявленных требований, считает, что истец не представил расчет периодов
просрочки оплат, не согласен со взысканием касательно квартиры N 138 и машиноместа N 250, поскольку
они передавались в пользование 3-му лицу.

Отзыва на апелляционную жалобу в порядке [ст. 262](#) Арбитражного процессуального кодекса РФ
(далее - АПК РФ) не поступало.

В судебном заседании представители ответчиков доводы апелляционной жалобы поддержали в
полном объеме, просили отменить решение суда первой инстанции, поскольку считают его незаконным и
необоснованным, приняв по делу новый судебный акт.

Представитель истца поддержал решение суда первой инстанции, с доводами апелляционной
жалобы не согласен, считает их необоснованными, просил решение суда первой инстанции оставить без
изменения, а в удовлетворении апелляционной жалобы - отказать.

Суд апелляционной инстанции, руководствуясь [ч. 5 ст. 268](#) АПК РФ и разъяснениями [п. 25](#)
Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28.05.2009 N 36 "О применении АПК РФ при
рассмотрении дел в арбитражном суде апелляционной инстанции", при отсутствии возражений сторон,
проверил законность и обоснованность судебного решения в обжалованной части, в порядке [ст. 266, ч. 5](#)
[ст. 268](#) АПК РФ, исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства, изучив доводы
апелляционной жалобы, выслушав сторон не находит оснований для отмены или изменения обжалуемого

судебного решения в связи со следующим.

Как следует из материалов дела, 28.04.2011 в доме по адресу: г. Москва, Симферопольский проезд, д. 18, создано Товарищество собственников жилья "Симферопольский 18" (ОГРН 111746374657).

ОАО "Галс-Девелопмент" (ранее ОАО "Система-Галс" является Инвестором по Инвестиционному Контракту N 13-091534 5501 от 04.08.2006 г. (далее Контракт).

На основании акта о результатах реализации Договора в собственность Инвестора передается 258 квартир. 266 машиномест по адресу: г. Москва, Симферопольский проезд, д. 18.

В дальнейшем указанные машиноместа и квартиры переданы иным лицам, а на некоторые из них права собственности оформлены только в части 1/2 доли.

24.12.2004 г. между ОАО "Галс-Строй" и ЗАО "Ферро-Строй" был заключен контракт N 009-064-321/04, в соответствии с которым ЗАО "Ферро-Строй" является соинвестором по реализации инвестиционного проекта по строительству объекта недвижимости по адресу: Москва, Нахимовский проспект, д. 4а (присвоенный милицейский адрес: Москва, Симферопольский пр-кт, 18).

01 октября 2012 г. между участниками инвестиционной деятельности - сторонами по контракту N 009-064-321/04 от 24.12.2004 г., был подписан акт реализации указанного контракта в редакции всех заключенных дополнительных соглашений. По результатам указанного акта, ОАО "Галс-Девелопмент" и ЗАО "Ферро-Строй" оформляют права собственности на результат инвестиционной деятельности (все машиноместа и квартиры) в равных долях, т.е. и квартиры и машиноместа поступают ОАО "Галс-Девелопмент" в собственность в размере 1/2 доли.

01.08.2008 г. между ОАО "Галс-Девелопмент", ЗАО "Ферро-Строй", ООО "ФерроЖилСтрой" был заключен договор передачи прав N 540/1 по которому ОАО "Галс-Девелопмент" и ЗАО "Ферро-Строй" за плату передают ООО "ФерроЖилСтрой" права на квартиры и машиноместа указанные в договоре о передачи прав от 01.08.2008 г. N 540/1. 07 апреля 2011 г. между сторонами договора о передачи прав от 01.08.2008 г. N 540/1, заключен акт о результатах частичной реализации договора о передачи прав в редакции всех заключенных дополнительных соглашений.

11.05.2007 г. между ОАО "Галс-Девелопмент", ЗАО "Ферро-Строй", ООО "ФерроЖилСтрой" был заключен Инвестиционный договор N 272. В соответствии с указанным договором, ОАО "Галс-Девелопмент" и ЗАО "Ферро-Строй" привлекают ООО "ФерроЖилСтрой" для финансирования инвестиционном проекте с последующей передачей ООО "ФерроЖилСтрой" квартир, нежилых помещений, машиномест в соответствии с долей участия ООО "ФерроЖилСтрой" в реализации инвестиционного проекта.

06.04.2011 г. между сторонами Инвестиционный договор N 272 от 11.05.2007 г, заключен акт о результатах реализации Инвестиционного договора в редакции всех заключенных дополнительных соглашений.

16.11.2010 г. между ОАО "Галс-Девелопмент", ЗАО "Ферро-Строй", ЗАО "Галс-Строй" был заключен договор передачи прав N 112/10-СГ по которому ОАО "Галс-Девелопмент" и ЗАО "Ферро-Строй", за плату передают ЗАО "Галс-Строй" права на квартиры и машиноместа указанные в договоре о передачи прав от 06.11.2010 г. N 112/10-СГ.

17 февраля 2011 г. между сторонами договора о передачи прав от 06.11.2010 г. N 112/10-СГ, заключен акт о результатах реализации договора о передачи прав в редакции всех заключенных дополнительных соглашений.

Остальные непереданные квартиры и машиноместа поступили в собственность ЗАО "Ферро-Строй" в размере 1/2 доли, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права собственности.

Указанные обстоятельства подтверждаются приобщенными к материалам дела контрактами, договорами, Актами о реализации, свидетельствами о регистрации права собственности (л.д. 125 - 150 т. 1, л.д. 1 - 150 т. 2, т. 3, л.д. 1 - 53 т. 4).

Протоколами общих собраний членов ТСЖ "Симферопольский 18" приняты сметы с размерами ежемесячных, обязательных платежей по оплате коммунальных услуг, а также услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на 2012 - 2013 г.

Истец утверждает, что у ответчиков перед ТСЖ "Симферопольский 18" имеется задолженность за следующие помещения:

- Квартиры N 23, 47, 55, 89, 96, 102, 110, 113, 115, 116, 130, 138, 144, 160, 179, 183, 185, 203, 222, 223.

- Машиноместа N 10, 11, 12, 16, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 47, 48, 50 - 63, 65, 67 - 69, 71, 76, 84, 86, 115, 120, 121, 130, 132, 133, 135, 136, 141, 143, 146, 155 - 160, 162 - 178, 180, 181, 182, 184 - 200, 202, 203, 206, 207, 208, 220, 222, 223, 224, 230, 235, 236, 238, 246, 247, 252, 255, 259 - 264.

По утверждениям истца, в связи с тем, что ответчики не исполняют обязанность по оплате обязательных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, а также услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в период с января 2012 по июнь 2013 г. (включительно) у них перед ТСЖ "Симферопольский 18" образовалась задолженность, а именно:

- ОАО "Галс-Девелопмент" за период с января 2012 года по июнь 2013 года (включительно) за машиноместа N 10; 11; 12; 21; 24; 25; 26; 27; 28; 29; 30; 31; 32; 33; 34; 35; 36; 37; 38; 39; 40; 41; 42; 44; 47; 48; 50; 51; 52; 53; 54; 55; 56; 57; 58; 59; 60; 61; 62; 63; 65; 71; 86; 155; 130; 133; 135; 141; 143; 146; 156; 157; 158; 159; 160; 162; 163; 164; 165; 166; 167; 168; 169; 170; 171; 172; 173; 174; 175; 176; 177; 178; 180; 181; 182; 184; 185; 186; 187; 188; 189; 190; 191; 192; 193; 194; 195; 196; 197; 198; 199; 200; 202; 206; 207; 208; 220; 222; 223; 224; 230; 238; 246; 247; 250; 252; 255; 259; 260; 261; 262; 263; 264 квартиру N 138; 224 в размере 1 060 261,22 руб., пени (проценты) за неуплату обязательных платежей за помещения, коммунальные и иные услуги в размере 48 647,17 руб., а всего 1 108 908,39 руб.;

- ЗАО "Ферро-Строй" за период с января 2012 года по июнь 2013 года (включительно) за машиноместа N 10; 11; 12; 21; 24; 25; 26; 27; 28; 29; 30; 31; 32; 33; 34; 35; 36; 37; 38; 39; 40; 41; 42; 44; 47; 48; 50; 51; 52; 53; 54; 55; 56; 57; 58; 59; 61; 62; 63; 65; 71; 86; 115; 121; 130; 132; 133; 135; 141; 143; 146; 156; 157; 158; 160; 162; 163; 164; 165; 166; 167; 168; 169; 170; 171; 172; 173; 174; 175; 177; 178; 180; 181; 182; 184; 185; 186; 187; 188; 189; 190; 191; 192; 193; 194; 195; 196; 197; 198; 199; 200; 202; 206; 207; 208; 220; 222; 223; 224; 230; 238; 246; 250; 252; 262; 263; 264, квартиру N 138 в размере 314 861,71 руб., пени (проценты) за неуплату обязательных платежей за помещения, коммунальные и иные услуги в размере 14 300,41 руб., а всего 329 162,12 руб.

- ООО "ФерроЖилСтрой" за период с января 2012 года по июнь 2013 года (включительно) за машиноместа N 16; 68; 69; 76; 84; 114; 120; 136; 155; 203; 230; 233; 235; 236, квартиры N 23; 70; 89; 110; 113; 115; 130; 160; 179; 203; 235 в размере 876 952,89 руб., пени (проценты) за неуплату обязательных платежей за помещения, коммунальные и иные услуги в размере 79 142,58 руб., а всего 956 095,47 руб.

Данные обстоятельства послужили основанием для обращения в суд с настоящим иском.

Вопреки доводам апелляционной жалобы, суд первой инстанции, полно исследовав имеющие значение для дела обстоятельства, верно оценил в порядке [ст. 71](#) АПК РФ имеющиеся в деле доказательства, правильно применил нормы материального, процессуального права и сделал выводы, соответствующие обстоятельствам дела.

Согласно [ст. 309](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом ([ст. 310](#) ГК РФ).

Суд первой инстанции, на основании представленных истцом документов, со ссылкой на нормы [ст. 210, 307, 309, 310](#) ГК РФ, [ст. ст. 39, 137, 145, 153, 154, 155, 158](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) достоверно установил наличие задолженности в истребованном размере, а поскольку ответчики, в нарушении [ст. 65](#) АПК РФ, доказательств оплаты задолженности, суду первой инстанции не представили, суд обоснованно удовлетворил заявленные требования.

Доводы об отсутствии оснований для оплаты услуг по квартире N 138, машиноместу N 250, подлежат отклонению, поскольку доказательств того, что обязанность предусмотренная [ст. 210](#) ГК РФ, [ст. ст. 39, 153, 158](#) передана иному лицу, которому переданы в пользование спорные помещения, не доказана.

Каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий ([ч. 1 ст. 65, ч. 2 ст. 9](#) АПК РФ).

Понесенные истцом судебные расходы, связанные с оплатой услуг представителя, государственной пошлины при обращении в суд с иском, правомерно взысканы с ответчиков в порядке [ч. 1 ст. 110](#) АПК РФ.

При таких обстоятельствах принятое по настоящему делу судебное решение является законным, обоснованным и мотивированным.

Нарушений норм процессуального права, влекущих безусловную отмену судебного акта в порядке [ч. 4 ст. 270](#) АПК РФ, не допущено.

Судебные расходы по уплате государственной пошлины за подачу апелляционной жалобы в силу [ч. 5 ст. 110](#) АПК РФ подлежат отнесению на ее подателя.

Руководствуясь [ст. ст. 176, 266, 269, 271](#) АПК РФ, суд

постановил:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 04.06.2014 г. по делу N А40-100423/13 оставить в обжалуемой части без изменения, апелляционную жалобу ЗАО "Ферро-Строй" - без удовлетворения.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме в Арбитражном суде Московского округа.

Председательствующий судья
В.Я.ГОНЧАРОВ

Судьи
Б.П.ГАРМАЕВ
И.А.ТИТОВА
