



АРБИТРАЖНЫЙ СУД Г. МОСКВЫ

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

от 4 июня 2014 г. по делу N А40-100423/13

Резолютивная часть решения объявлена 17 апреля 2014 года
Полный текст решения изготовлен 04 июня 2014 года
Арбитражный суд в составе судьи Ереминой И.И., шифр судьи 170-932
при ведении протокола судебного заседания секретарем Оганесяном С.А.
рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению ТОВАРИЩЕСТВА
СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ СИМФЕРОПОЛЬСКИЙ 18
к ОАО "Галс-Девелопмент", ЗАО "Ферро-Строй", ООО "ФерроЖилСтрой" и ООО "ФерроЖилСтрой"
о взыскании 2 394 165 руб. 98 коп.
при участии представителей
от истца: Анишин А.С. по дов. от 23.09.2013 г. N б/н, удостоверение адвоката N 77/11517, Тишин Е.В.
по дов. 23.09.2013 г. N б/н, паспорт РФ
от ответчиков
от ОАО "Галс-Девелопмент" Злотников А.В. по дов. от 20.05.2013 г. N 027/2013, паспорт
от ЗАО "Ферро-Строй" Шашмаков Е.Л. по дов. от 18.11.2013 г. N б/н, паспорт
от ООО "ФерроЖилСтрой" Шашмаков Е.Л. по дов. 30.07.2013 г. N б/н, паспорт

установил:

Товарищество собственников жилья "Симферопольский 18" обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с иском о взыскании 2 394 165 руб. 98 коп. (с учетом неоднократного уточнения исковых требований в порядке ст. 49 АПК РФ).

Определением от 04.02.2014 г. по ходатайству истца к участию в деле в качестве соответчиков были привлечены ЗАО "Ферро-Строй", ООО "ФерроЖилСтрой", ЗАО "Галс-Строй" В судебном заседании истец поддержал заявленные исковые требования.

Ответчики возражали против удовлетворения исковых требований.

Выслушав представителей сторон, исследовав и оценив имеющиеся в материалах дела доказательства, суд считает заявленные исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, 28 апреля 2011 года 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 5501от 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 были переданы иным лицам, а на некоторые из них права собственности были 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 инвестиционного проекта 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).

В соответствии со ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

На основании п. 1. 2 ст. 39 ЖК РФ собственник помещений в многоквартирном доме несет бремя расходов на содержание общего имущества в размере, определяемой долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

В соответствии с п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ, обязанность по внесению, платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

В соответствии с п. 6 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ, обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

Согласно п. 2 ст. 154 Жилищного кодекса РФ, плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника жилого помещения в многоквартирном доме включает в себя: 1) 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; 2) плату за коммунальные услуги.

Частью 1 ст. 155 ЖК РФ, определен порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги - ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Согласно ст. 158 Жилищного кодекса РФ, 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.

Согласно п. 1.2 ч. 1 ст. 137 ЖК РФ ТСЖ вправе: "определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели; устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме".

В соответствии со ст. 145 ЖК РФ: Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся: утверждение смет доходов и расходов товарищества на год.

Протоколами общих собраний членов ТСЖ "Симферопольский 18" были 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.

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 NN 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 08 908,39 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; 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; 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 NN 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.

Согласно п. 3 ст. 137 ЖК РФ: "В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов".

Судом установлено и подтверждено материалами дела, что ответчики оказанные истцом услуги не оплатили. Претензий по качеству оказанных услуг от ответчиков в адрес истца не поступало.

В нарушение ст. 65 АПК РФ доказательств перечисления истцу указанной задолженности полностью или в части ответчик суду не представил.

В соответствии со ст. 307 ГК РФ в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенные действия, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

В соответствии со ст. ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона и односторонний отказ от их исполнения не допускается за исключением случаев, предусмотренных законом.

Ответчики доказательств оплаты задолженности либо контррасчет суммы иска не представили, доводы истца документально не опровергли.

На основании изложенного, суд считает требование истца о взыскании с ответчиков задолженности обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Суд, рассмотрев заявление истца о взыскании расходов на оплату услуг представителя, считает его документально подтвержденным и подлежащим удовлетворению в размере 70 000 руб., поскольку указанная сумма соответствует размеру исковых требований, сложности дела, объему документов, подготовленных представителем истца, времени, затраченному на подготовку документов и на участие в судебных заседаниях.

Расходы по оплате госпошлины и судебным издержкам в соответствии со ст. ст. 102, 110 АПК РФ

относятся на ответчиков.

С учетом изложенного, на основании ст. ст. 11, 12, 15, 431, 779, 781, 1102 ГК РФ, 153, 154 ЖК РФ, руководствуясь ст. ст. 4, 9, 65, 110, 137, 167 - 171, 176, 180, 181 АПК РФ, суд

решил:

Взыскать с Открытого акционерного общества "Галс-Девелопмент" в пользу Товарищества собственников жилья Симферопольский 18" 1 108 908 руб. 39 коп., из них 1 060 261 руб. 22 коп. задолженности, 48 647 руб. 17 коп. пени, а также расходы по оплате госпошлины в размере 16 464 руб. 27 коп. и судебные издержки в размере 32 955 руб. 50 коп.

Взыскать с Закрытого акционерного общества "Ферро-Строй" в пользу Товарищества собственников жилья Симферопольский 18" 329 162 руб. 12 коп., из них 314 861 руб. 71 коп. задолженности, 14 300 руб. 41 коп. пени, а также расходы по оплате госпошлины в размере 4 888 руб. 92 коп. и судебные издержки в размере 9 786 руб. 67 коп.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью "ФерроЖилСтрой" в пользу Товарищества собственников жилья Симферопольский 18" 956 095 руб. 47 коп., из них 876 952 руб. 89 коп. задолженности, 79 142 руб. 58 коп. пени, а также расходы по оплате госпошлины в размере 13 617 руб. 63 коп. и судебные издержки в размере 27 257 руб. 83 коп.

Возвратить Товариществу собственников жилья Симферопольский 18" из федерального бюджета госпошлину в размере 4 399 руб. 38 коп., излишне оплаченную по платежному поручению N 269 от 19.07.2013 г.

Решение может быть обжаловано в месячный срок с даты его принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья
И.И.ЕРЕМИНА
