



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Красная ул., д. 8, Кемерово, 650000

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

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### Р Е Ш Е Н И Е

город Кемерово

Дело № А27-25406/2009

01 апреля 2010 года

Резолютивная часть решения оглашена 30 марта 2010 года

Решение в полном объеме изготовлено 01 апреля 2010 года

Арбитражный суд Кемеровской области в составе: судьи Останиной В.В., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Зазулиной Е.Г., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Жилищник», г. Кемерово к обществу с ограниченной ответственностью «Кузбасс-3», г. Новокузнецк, Кемеровская область

о взыскании 66 468 рублей 98 копеек

при участии:

от истца: Ширяевой Т.А., представителя (доверенность от 12 января 2010 года №2, паспорт);

от ответчика: Зайвы С.Н., представителя (доверенность от 15 марта 2010 года №0017/2010, паспорт) – в судебном заседании 30 марта 2010 года;

у с т а н о в и л:

общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Жилищник», г. Кемерово обратилось в Арбитражный суд Кемеровской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Кузбасс-3», г. Новокузнецк, Кемеровская область о взыскании 66 468 рублей 98 копеек задолженности по договору №12/3с от 28 мая 2008 года.

Исковые требования основаны на договоре на оказание эксплуатационных услуг №12/3с от 28 мая 2008 года и нормах гражданского законодательства.

Определением арбитражного суда от 08 декабря 2009 года исковое заявление принято к производству, предварительное судебное заседание назначено на 14 января 2010 года.

Определением арбитражного суда от 14 января 2010 года предварительное судебное заседание отложено до 01 февраля 2010 года в связи с необходимостью представления сторонами дополнительных доказательств.

Определением арбитражного суда от 01 февраля 2010 года подготовка дела к судебному разбирательству признана оконченной, дело назначено к судебному разбирательству в порядке статей 136, 137 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации на 01 марта 2010 года.

Представитель истца искивые требования поддержал в полном объеме, пояснил, что период задолженности по договору №12/3с составляет июнь 2008 года – октябрь 2009 года; доказательств фактического оказания услуг по договору №12/3с в полном объеме не представил, заявил ходатайство об отложении судебного разбирательства для представления дополнительных доказательств.

Суд в порядке статьи 158 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации отложил проведение судебного разбирательства до 23 марта 2010 года.

В судебное заседание 23 марта 2010 года ответчик явку представителей не обеспечил, о времени и месте судебного заседания уведомлен надлежащим образом в порядке статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (уведомление №45775), заявил об отложении судебного разбирательства в связи со сменой юрисконсульта.

Представитель истца в судебном заседании заявил ходатайство об объявлении перерыва для уточнения расчета суммы иска и оформления заявления об уменьшении суммы иска.

Учитывая ходатайства представителей сторон, суд в соответствии со статьей 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявил перерыв до 16 часов 00 минут 30 марта 2010 года.

После перерыва в судебное заседание явились представители сторон, дали пояснения по заявленным требованиям.

Судом в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации удовлетворено заявление истца об уменьшении суммы иска до 63 170 рублей 42 копеек.

Ответчик представил отзыв на исковое заявление, который приобщен к материалам дела. В отзыве на исковое заявление и устно в судебном заседании представитель ответчика пояснил, что считает договор на оказание эксплуатационных услуг №12/3с от 28 мая 2008 года ничтожным в силу того, что он подписан неизвестным лицом. В то же время в судебном заседании представитель ответчика пояснил, что

дополнительное соглашение №1 к договору от 04 февраля 2009 года подписано директором Яблонским А.С. Кроме того, представитель ответчика указал на то, что счета-фактуры, акты выполненных истцом работ ответчик не получал, в силу чего лишен возможности проверить фактическое оказание услуг.

Заслушав представителей сторон, изучив имеющиеся материалы дела, суд установил следующее.

28 мая 2008 года Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Жилищник» (Исполнитель) и Обществом с ограниченной ответственностью «Кузбасс-3» (Собственник) заключен договор 12/3с на оказание эксплуатационных услуг.

Предметом договора является оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Кемерово, пр.Ленина, 139 в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно Приложению №1, по ценам, утвержденным Кемеровским городским советом народных депутатов.

Исполнитель обязуется выполнять работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. Выполнение работ может осуществляться как самим Исполнителем, так и с привлечением третьих лиц, в том числе собственников общего имущества многоквартирного дома. Перечень услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома приведен в приложении №1 к настоящему договору (пункты 2.1.1., 2.1.2, 2.1.3).

В материалах дела имеется Приложение №1 к договору №12/3с на оказание эксплуатационных услуг от 28.05.2008г., содержащее перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Из представленного протокола разногласий к договору №12/3с следует, что договор подписан в редакции, согласованной в указанном документе.

04 февраля 2009 года сторонами заключено дополнительное соглашение №1 к договору №12/3с.

Суд считает необоснованными доводы ответчика о том, что договор №12/3 является ничтожным, так как подписан неизвестным лицом.

В соответствии со статьей 183 Гражданского кодекса Российской Федерации при отсутствии полномочий действовать от имени другого лица или при превышении таких полномочий сделка считается заключенной от имени и в интересах совершившего ее лица, если только другое лицо (представляемый) впоследствии прямо не одобрит данную сделку.

Последующее одобрение сделки представляемым создает, изменяет и прекращает для него гражданские права и обязанности по данной сделке с момента ее совершения.

В настоящем судебном заседании представитель ответчика подтвердил факт подписания ответчиком дополнительного соглашения №1 к договору полномочным представителем. Пояснения представителя ответчика о том, что директор ответчика, подписывая дополнительное соглашение №1, мог не знать о существовании самого договора, суд оценивает критически. Таким образом, суд полагает, что подписав дополнительное соглашение №1 к договору №12/3с, ответчик знал о его заключении, то есть одобрил сделку.

Кроме того, суд полагает, что даже в отсутствие заключенного договора на ответчике лежит обязанность оплачивать эксплуатационные услуги.

Факт наличия в собственности помещения, находящегося по адресу: г. Кемерово, пр. Ленина, 139, ответчик не оспорил

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

Согласно статье 244 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Общая совместная собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество.

Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно своей доле участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению (статья 249 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 1 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (статья 37 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Изложенное свидетельствует о том, что в издержках по содержанию общего имущества обязаны участвовать как собственники квартир, так и собственники нежилых помещений вне зависимости от их фактического использования.

Согласно статье 779 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик обязуется оплатить эти услуги. Оплата услуг обязательна (статья 781 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно статьям 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 обязательств не допускается.

В пункте 4.1. договора в редакции протокола разногласий стороны предусмотрели, что собственник производит оплату в размере 8,10 рублей за 1 кв.м. общей площади нежилых помещений (согласно Приложению №1 к договору): - содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома – за 1 кв.м. 8,10 руб. Сумма платежа исходя из следующего расчета составляет  $242,2 \text{ кв.м} \times 8,10 \text{ руб/мес.} = 1\,961 \text{ руб. } 82 \text{ коп./мес.}$  в том числе НДС. Общая стоимость с учетом занимаемых Собственником площадей в размере 242,2 кв.м составляет 2 518 руб. 88 коп./мес, в том числе НДС.

С 04 февраля 2009 года пункт 4.1. действует в редакции дополнительного соглашения №1: собственник производит оплату в размере 9,31 рублей за 1 кв.м. общей площади нежилых помещений (согласно Приложению №1 к договору): - содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома – за 1 кв.м. 8,10 руб. Сумма платежа исходя из следующего расчета составляет  $(242,2 \text{ кв.м} + 208,0 \text{ кв.м.}) \times 9,31 \text{ руб/мес.} = 4\,191 \text{ руб. } 36 \text{ коп. /мес.}$  в том числе НДС. Общая стоимость с учетом занимаемых Собственником площадей в размере 450,2 кв.м составляет 5 433 руб. 91 коп./мес, в том числе НДС.

Стоимость услуг по договору производится по тарифам, утвержденным Кемеровским городским Советом Народных депутатов. В случае принятия Кемеровским Городским Советом Народных депутатов, или Администрацией города, или Исполнителем решения об изменении тарифа по капитальному ремонту и содержанию мест общего пользования, стоимость услуг по настоящему договору изменяется автоматически (пункты 2.1.4., 2.1.5 договора №12/3с).

Согласно пункту 4.3. договора в редакции протокола разногласий расчетный период по настоящему договору составляет 1 (один) календарный месяц. Собственник

производит оплату до 15 числа месяца, следующего за расчетным на основании счета-фактуры, который выставляется Исполнителем по истечении расчетного периода.

Срок действия договора 1 год, начало действия договора с 01 июня 2008 года. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора на оказание эксплуатационных услуг по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях (пункты 7.1., 7.4. договора №12/3с).

В соответствии с частью 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается, как на основание своих требований или возражений.

Суд считает, что представленными истцом доказательствами факт оказания услуг в указанный истцом период задолженности (июнь-декабрь 2008 года, январь – октябрь 2009 года) подтвержден.

В доказательство фактического оказания ответчику услуг истцом представлены договоры на выполнение работ по технической эксплуатации, санитарному содержанию и текущему ремонту жилищного фонда и придомовых территорий Обществом с ограниченной ответственностью «Жилищник-1» (№2/УК от 01.01.2009г. и №11/УК от 01.04.2008г.), акты выполненных работ, платежные поручения.

Стоимость услуг подтверждена Решениями Кемеровского городского Совета народных депутатов №166 от 28.11.2008г. и №65 от 23.01.2008г.

Ответчик в ходе рассмотрения дела представленные истцом доказательства не оспорил, возражений относительно факта оказания услуг, их качества и объема не представил.

Для оплаты оказанных услуг истцом выставлены счета-фактуры: №6628 от 31.01.2009г., №7087 от 27.02.2009г., №7421 от 31.03.2009г., №7870 от 30.04.2009г., №8334 от 29.05.2009г., №8789 от 30.06.2009г., №9140 от 31.07.2009г., №9641 от 31.08.2009г., №10222 от 30.09.2009, №10577 от 30.10.2009г.

Проверив расчет суммы задолженности, представленный истцом, суд установил, что в отдельные периоды оказания услуг суммы, начисленные истцом, меньше тех сумм, которые предусмотрены договором. В то же время, подобный расчет не нарушает прав и интересов ответчика, поэтому принимается судом.

Возражения ответчика относительно того, что ответчик не получал от истца счета-фактуры, суд не принимает во внимание, так как обязательство по оплате возникает на основании факта оказания услуг, а не на основании выставленных счетов-фактур. Кроме того, сумма ежемесячного платежа определена в договоре, а затем в дополнительном

соглашении №1, то есть была известна ответчику, следовательно, ответчик мог производить платежи за услуги.

Поскольку в соответствии со статьей 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации ответчик доказательства оплаты оказанных услуг не представил, суд считает требование истца о принудительном взыскании с ответчика задолженности в сумме 63 170 рублей 42 копеек обоснованным и подлежащим удовлетворению в соответствии со статьями 309, 310, 779, 781 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по уплате государственной пошлины относятся на ответчика.

Руководствуясь статьями 110, 167-171, частью 2 статьи 176, статьями 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

р е ш и л:

Исковые требования удовлетворить полностью.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Кузбасс-3», г.Новокузнецк Кемеровской области в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Жилищник», г. Кемерово 63 170 рублей 42 копейки задолженности по договору №12/3с на оказание эксплуатационных услуг от 28 мая 2008 года за период июнь-декабрь 2008 года и январь-октябрь 2009 года, а также 2 395 рублей 11 копеек расходов по уплате государственной пошлины.

Исполнительный лист выдать после вступления решения в законную силу.

Выдать обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Жилищник», г. Кемерово справку на возврат из федерального бюджета Российской Федерации 98 рублей 96 копеек государственной пошлины, перечисленной по платежному поручению №2040 от 24 ноября 2009 года.

Решение может быть обжаловано в Седьмой арбитражный апелляционный суд в течение 1 месяца.

Судья

В. В. Останина