

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**Хохрякова д.77, г.Тюмень, 625052, тел (3452) 25-81-13, ф.(3452) 45-02-07, <http://tumen.arbitr.ru>, E-mail: info@tumen.arbitr.ru**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****РЕШЕНИЕ**

г. Тюмень
11 августа 2014 года

Дело № А70-3151/2014

Резолютивная часть решения оглашена 04 августа 2014 года.

Решение в полном объеме изготовлено 11 августа 2014 года.

Арбитражный суд Тюменской области в составе председательствующего судьи Я.В.Авдеевой, рассмотрев единолично в открытом судебном заседании, дело по иску

ООО ГК «ПРЕМЬЕР-СТРОЙ»**к ООО «УК «Содружество-М»****о взыскании 67 691 рубля 00 копеек,**

при ведении протокола секретарем судебного заседания Бураковой А.Ю.,
при участии в судебном заседании:

от истца: Смирнова Н.В. по доверенности от 28.03.2014 года, Малыш В.П. – директор,
личности установлены по паспорту,

от ответчика: Ивинских Д.С. по доверенности от 14.07.2014 года, личность установлена по
паспорту,

установил:

ООО ГК «ПРЕМЬЕР-СТРОЙ» обратилось в Арбитражный суд Тюменской области к ООО «УК «Содружество-М» о взыскании 68 425 рублей 74 копейки, в том числе 65 427 рублей стоимости восстановительного ремонта, 2 998 рублей 74 копейки проценты за пользование чужими денежными средствами.

Исковые требования со ссылками на статьи 8, 12, 15, 307-310, 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 36, 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации мотивированы тем, что ответчик уклоняется от возмещения стоимости восстановительного ремонта кровли.

До принятия судом решения по спору истец уточнил исковые требования, просит взыскать 67 691 рубль, в том числе 65 427 рублей стоимости восстановительного ремонта, 2 264 рубля проценты за пользование чужими денежными средствами.

Суд, руководствуясь статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, принимает изменение размера заявленных требований, поскольку это не противоречит закону и не нарушает права других лиц.

30.04.2014 года от ответчика поступил отзыв на иск, с требованиями не согласен, считает, что кровля крыши входной группы не входит в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

В соответствии со статьей 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. Согласно статье 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации Арбитражный суд

оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Из материалов дела следует, что встроенное помещение, назначение: нежилое, общей площадью 179 кв.м., расположенное по адресу: Тюменская область, Тюмень, ул.Московский тракт, 179 корпус 2/1, литера А, принадлежит на праве собственности ООО Группа компаний «Премьер-Строй», что подтверждается имеющимся в материалах дела свидетельством о государственной регистрации права от 03.06.2013 года 72 НМ 512672 (л.д. 62).

Материалы дела содержат подписанный ООО «Содружество-М» (исполнитель) и ООО Группа компаний «Премьер-Строй» (заказчик) договор № МТ179к.2/1-02 на техническое обслуживание нежилого помещения (далее – договор) (л.д. 11-16).

Согласно пункту 1.1. указанного договора заказчик поручает за плату, а исполнитель принимает на себя обязательства выполнять работы и оказывать услуги по техническому обслуживанию, содержанию мест общего пользования, текущему ремонту инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, нежилого помещения Заказчика, находящегося по адресу: город Тюмень, ул. Московский тракт, 179 корпус 2/1, Литера А.

Согласно позиции истца в июне 2013 г. истцом было обнаружено протекание кровли пристроенной входной группы. 02.07.2013г. истец обратился в адрес ответчика с заявлением о проведении обследования указанной кровли и устранении ее протекания (л.д.19). В ответ на данное обращение ответчиком был направлен главный инженер Щедрин Ю.Г. Поскольку акт обследования в адрес истца не поступил, то 16.07.2013г. истец повторно обратится с заявлением №0000595 к ответчику с требованием о предоставлении акта по факту проведенного обследования, об устранении протекания в крыше и обеспечении ската дождевых вод без ущерба витражным стеклопакетам (л.д.21). Ответчик письмом от 17.07.2013 года исх.№ 453 рекомендовал истцу самостоятельно принять меры по устранению протекания и восстановлению лестничных ступеней входной группы, ввиду того, что крыша и лестничные ступени не входят в перечень общего имущества. 06.08.2014 года истец просит предоставить акт обследования входной группы, не переданный представителю истца (л.д.24).

19.07.2013 года истец также обратился к ответчику с заявлением с просьбой установить светильники перед основным входом на 2 этаже входной группы.

27.08.2013 года ООО «ГК «Премьер-Строй» заключило договор подряда № 9 с ООО «АртДизайнСтрой» на проведение ремонтно-восстановительных работ входной группы. Согласно локальному сметному расчету стоимость подрядных работ составила 65 427 рублей, что подтверждается также справкой о стоимости выполненных работ от 04.09.2013 года (л.д.32). Ремонтно-восстановительные работы выполнены подрядчиком в полном объеме, акт о приемке выполненных работ от 04.09.2013 года подписан контрагентами без замечания (л.д.33). ООО «Группа компаний «Премьер-Строй» произвело оплату работ по договору подряда в полном объеме, о чем свидетельствуют квитанции от 28.08.2013 года и 04.09.2013 года (л.д.25-26).

17.02.2014 года ООО «Группа компаний «Премьер-Строй» направило в адрес ООО «Управляющая компания «Содружество-М» претензию с требованием возместить стоимость затрат на ремонтно-восстановительные работы в размере 62 427 рублей.

Поскольку ООО «Управляющая компания «Содружество-М» отказалось от удовлетворения претензионных требований ООО «Группа компаний «Премьер-Строй» истец обратился в Арбитражный суд Тюменской области с настоящим иском.

Письмом от 19.02.2014 года исх.№ 124 ООО «Управляющая компания «Содружество-М» отказало в удовлетворении требований ООО «Группа компаний «Премьер-Строй».

Обосновывая требование, истец ссылается на нормы о неосновательном обогащении, что нашло свое отражение и в письменных уточнениях к иску.

Судом принимается позиция истца о том, что полагает, что требование о взыскании с ответчика денежных средств в размере 65 427 рублей является требованием о взыскании неосновательного обогащения по следующим основаниям.

Требование о взыскании неосновательного обогащения является универсальным средством защиты права.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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).

Исходя из смысла вышеизложенного, обстоятельствами, подлежащими доказыванию по настоящему иску, являются: факт получения ответчиком неосновательного обогащения в виде приобретения или сбережения; факт того, что указанное приобретение либо сбережение произошло за счет истца; факт отсутствия оснований для получения имущества ответчиком.

Согласно пунктам 1.1, 2.2.1 договора исполнитель (ответчик) принял на себя обязательство выполнять работы и оказывать услуги по техническому обслуживанию, содержанию мест общего пользования, текущему ремонту инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с действующими нормами эксплуатации нежилого помещения и договора.

Изучив требования истца в совокупности с представленными документами, суд полагает, что требование истца о взыскании с ответчика неосновательного обогащения в виде суммы стоимости ремонтно-восстановительных работ входной группы имеют под собой правовые основания.

Статьей 210 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Согласно статье 39 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. В силу статьи 249 Гражданского кодекса Российской Федерации участник общей долевой собственности обязан соразмерно своей доли участвовать в издержках по содержанию общего имущества.

Из положений части 1 статьи 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации следует, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве

общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; 4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В пункте 2 Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» определено, что в состав общего имущества включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

Судом не принимается довод ответчика о том, что спорное помещение не является общим домовым имуществом, поскольку из представленных в материалы дела технического паспорта на спорное помещений, фотографий помещения, свидетельств о праве собственности иных собственников с выкопировками из плана здания (л.д.82-85) следует, что данная входная группа оборудована лестничной площадкой, которая предназначена для обслуживания более одного нежилого помещения в этом многоквартирном доме, а именно предназначена для обслуживания трех собственников нежилых здания.

Доводы ответчика о том, что другие собственники в данный момент используют иные существующие входы-выходы из принадлежащих им помещений не свидетельствуют о том, что спорная входная группа предназначена для пользования исключительно одним собственником.

При таких обстоятельствах суд полагает, что при наличии договорных отношений между истцом и ответчиком, которыми установлена обязанность ответчика выполнять работы и оказывать услуги по техническому обслуживанию, содержанию мест общего пользования, текущему ремонту инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующими нормами эксплуатации нежилого помещения и договора, обязанность по содержанию указанной входной группы лежит на ответчике.

Таким образом, понесенные истцом расходы на ремонт общего имущества отвечают признакам неосновательного обогащения на стороне ответчика, поскольку данные денежные средства были неосновательно сбережены ответчиком за счет истца.

Размер сбережений ответчика подтвержден документально.

Материалами дела (договор подряда № 9, локальный сметный расчет, справка по форме КС-2, Акт по форме КС-3, квитанции об оплате от 28.08.2013 года и от 03.09.2013 года) подтверждается факт фактического выполнения работ в полном объеме и их оплаты истцом в полном объеме.

Учитывая изложенное, руководствуясь статьями 64, 65, 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд считает исковые требования о взыскании неосновательного обогащения в части сбережения денежных средств в пределах стоимости восстановительного ремонта подлежащими удовлетворению в размере 65 427 рублей 00 копеек.

Истец также просит о взыскании с ответчика 2 264 рублей процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 04.03.2014 года по 04.08.2014 года с учетом ставки рефинансирования 8,25% годовых.

Пунктом 2 статьи 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что на сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими средствами (статья 395) с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств.

Принимая во внимание то, что факт неосновательного обогащения ответчика за счет истца подтвержден, требование истца о взыскании с ответчика процентов за пользование чужими денежными средствами суд считает имеющим под собой правовые основания.

Период процентов за пользование чужими денежными средствами определяется с момента, когда ответчик узнал или должен был узнать о своем неосновательном обогащении за счет истца.

Принимая во внимание то, что письменное требование о возмещении стоимости понесенных расходов на оплату ремонтно-восстановительных работ было выставлено в форме претензии, в которой был установлен срок для возврата денежных средств – 03.03.2014 года, истец определяет период просрочки исполнения обязательства по возврату с 04.03.2014 года.

На основании изложенного, суд полагает, что период процентов за пользование чужими денежными средствами, заявленный истцом, документально подтвержден и обоснован.

Проверив расчет процентов за пользование чужими денежными средствами, составленный истец, суд считает его составленным верно, в соответствии с действующим законодательством и фактическими обстоятельствами дела.

Учитывая изложенное, руководствуясь статьями 64, 65, 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд считает исковые требования о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами подлежащими частичному удовлетворению в размере 2 264 рублей.

Истцом также заявлено требование о возмещении судебных расходов на оплату услуг представителя в размере 30 000 рублей.

В соответствии с частью 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.

Согласно пункту 20 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.08.2004 года № 82 «О некоторых вопросах применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» доказательства, подтверждающие разумность расходов на оплату услуг представителя, должна представить сторона, требующая возмещения указанных расходов.

В подтверждения несения судебных расходов на оплату услуг представителя истцом в материалы дела представлен договор оказания юридических услуг от 24.03.2014 года, заключенный между ООО «Юридический центр «ИМПЕРИЯ ПРАВА» и ООО Группа компания «Премьер-Строй», квитанция от 24.03.2014 года на сумму 30 000 рублей.

Согласно пункту 1.1 договора оказания юридических услуг от 24.03.2014 года, предметом настоящего договора является оказание исполнителем (ООО «Юридический центр «ИМПЕРИЯ ПРАВА») юридических услуг заказчику (ООО Группа компания «Премьер-Строй») – ведение от имени заказчика и в его интересах дело по иску ООО «Управляющая компания «Содружество-М» в арбитражном суде.

Стоимость оказываемых услуг по данному договору 30 000 рублей (пункт 2.2).

Квитанцией от 24.03.2014 года подтверждается оплата заказчиком оказанных юридических услуг в размере 30 000 рублей ООО «Юридический центр «ИМПЕРИЯ ПРАВА».

Суд оценивает указанные доказательства как надлежащие, поскольку они отвечают признакам относимости и допустимости.

Учитывая положения части 2 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд принимает во внимание определение Конституционного Суда Российской Федерации от 21.12.2004 года № 454-О, согласно которому обязанность суда взыскивать расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против необоснованного завышения размера оплаты услуг представителя, и тем самым - на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, именно поэтому в части 2 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

Федерации речь идет, по существу, об обязанности суда установить баланс между правами лиц, участвующих в деле. Вместе с тем, вынося мотивированное решение об изменении размера сумм, взыскиваемых в возмещение соответствующих расходов, суд не вправе уменьшать его произвольно, тем более если другая сторона не заявляет возражения и не представляет доказательства чрезмерности взыскиваемых с нее расходов.

Ответчиком документальных возражений относительно неразумности предъявленных к возмещению расходов на оплату юридических услуг не заявлено.

Как разъяснено в Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 23.01.2007г. № 1-П, в силу диспозитивного характера гражданско-правового регулирования лица, заинтересованные в получении юридической помощи, вправе самостоятельно решать вопрос о возможности и необходимости заключения договора возмездного оказания правовых услуг, избирая для себя оптимальные формы получения такой помощи, и, поскольку иное не установлено Конституцией Российской Федерации и законом, - путем согласования волеизъявления сторон, определяя взаимоприемлемые условия ее оплаты.

С учетом изложенного, после оценки сложности дела, времени, необходимого на подготовку квалифицированной позиции по делу, суд полагает, что, заявленный размер расходов на оплату услуг представителя в размере 30 000 рублей отвечает критериям разумности и требование о возмещении расходов подлежит удовлетворению пропорционально удовлетворенным требованиям.

При обращении в суд с настоящим исковым заявлением истец дважды уплатил государственную пошлину в установленном порядке и размере.

На основании положений статьи 333.40 Налогового кодекса Российской Федерации излишне уплаченная государственная пошлина подлежит возврату истцу из федерального бюджета.

В соответствии с частью 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в связи с удовлетворением иска расходы истца по оплате государственной пошлины подлежат возмещению ответчиком.

Руководствуясь статьями 16, 101, 110, 106, 167-170, 176, 177, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования удовлетворить.

Взыскать с ООО «УК «Содружество-М» (ИНН:7204152741; ОГРН:1107232011248) в пользу ООО ГК «ПРЕМЬЕР-СТРОЙ» (ИНН:7202236770; ОГРН:1127232041925) 67 691 рубль 00 копеек, в том числе: 65 427 рублей 00 копеек неосновательного обогащения, 2 264 рубль 50 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами, а также 2 707 рублей 64 копейки расходов на оплату государственной пошлины и 30 000 рублей 00 копеек расходов на оплату услуг представителя.

Возвратить ООО ГК «ПРЕМЬЕР-СТРОЙ» (ИНН:7202236770; ОГРН:1127232041925) из федерального бюджета 2 766 рублей 39 копеек государственной пошлины.

Исполнительный лист и справку на возврат государственной пошлины выдать после вступления решения в законную силу.

Решение может быть обжаловано в месячный срок со дня его принятия в Восьмой арбитражный апелляционный суд.

Судья

Авдеева Я.В.

