



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

10 июля 2018 года

Резолютивная часть решения объявлена 27 июня 2018 года.

Полный текст решения изготовлен 10 июля 2018 года

Арбитражный суд Московской области в составе: председательствующий судья Н.В. Плотникова , при ведении протокола судебного заседания А.И.Михеевой, рассмотрел в судебном заседании дело по заявлению ООО "ЭЛИТСТРОЙ" к АО "УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО ХОЗЯЙСТВА"(ИНН 5032217245, ОГРН 1155032010583) о взыскании 6 801 517,32 руб. неосновательного обогащения, при участии в заседании-согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

ООО "ЭЛИТСТРОЙ" обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением к АО "УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО ХОЗЯЙСТВА" о взыскании 6 801 517,32 руб. неосновательного обогащения за период с мая 2015г. по май 2017г.

Истец исковые требования поддержал.

Ответчик возражал против иска по основаниям, изложенным в отзыве, ходатайствовал об оставлении иска без рассмотрения. Судом указанное ходатайство отклонено ввиду его необоснованности.

Выслушав участников процесса, исследовав и оценив представленные доказательства, арбитражный суд приходит к следующему.

Исковые требования мотивированы тем, что по мнению Истца, Ответчик в период с мая 2015г. по май 2017г. осуществлял неправомерное управление многоквартирными домами по следующим адресам: Московская область, г.Одинцово, Вокзальная ул., д.37; Московская область, г.Одинцово, Маршала Толубко ул., д.3, корп.1; Московская область, г.Одинцово, Маршала Толубко ул., д.3, корп.4.

ООО "ЭЛИТСТРОЙ" считает, что право управления указанными домами возникло у Истца на основании протоколов общего собрания собственников помещений, в связи с чем, денежные средства в размере 6 801 517,32 руб., полученные Ответчиком в период с мая 2015г. по май 2017г., из оплаченных жителями денежных средств за содержание и ремонт, в связи с осуществлением последним неправомерного управления многоквартирными домами, являются неосновательным обогащением, и подлежат возврату Истцу.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения в суд с данным иском.

Судом установлено следующее.

26.07.2015 года проведено общее собрание собственников помещений многоквартирного жилого по адресу: Московская обл., г. Одинцово, ул. Вокзальная, д. 37, результаты голосования собственников отражены в протоколе № 1.

27.07.2015 года проведено общее собрание собственников помещений многоквартирного жилого по адресу: Московская обл., г. Одинцово, ул.Маршала Толубко, д.3, корп.4, результаты голосования собственников отражены в протоколе.

29.07.2015 года проведено общее собрание собственников помещений многоквартирного жилого по адресу: Московская обл., г. Одинцово, ул. Маршала Толубко, д.3, корп.1, результаты голосования собственников отражены в протоколе.

Согласно данным протоколам управляющей организацией дома выбрано ООО "ЭЛИТСТРОЙ".

Однако, Решением Совета депутатов городского поселения Одинцово от 30.04.2015г. № 2/16 с 01.05.2015г. Управляющей организацией домов, расположенных по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Вокзальная, д. 37; Московская область, г. Одинцово ул. Маршала Толубко, д. 3, корп. 4, Московская область, г. Одинцово ул. Маршала Толубко, д. 3, корп. 1 назначена АО «УЖХ».

28.07.2015 г. состоялся открытый конкурс по выбору управляющей компании по указанным домам, в котором на основании протокола № 82/2/2015 от 28.07.2015г. единственным допущенным участником признан АО «Управление жилищного хозяйства».

Согласно [части 1 статьи 192](#) Жилищного кодекса Российской Федерации деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации.

Госжилинспекцией Московской области было рассмотрено заявление от 18.04.2016г. №08Вх/04-4490 о внесении сведений об управлении АО «УЖХ» спорными многоквартирными домами. По результатам рассмотрения указанного заявления 20.04.2016г. в реестр лицензий Московской области внесены сведения об осуществлении АО «УЖХ» предпринимательской деятельности по управлению указанными многоквартирными домами

Решениями Одинцовского городского суда Московской области и апелляционными Определениями Судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 31.10.2016г. (дело №33-29932/2016) от 05.10.2016г. (дело №33-27374/2016), от 24.10.2016г. (дело №33-29118/2016) были признаны недействительными торги, в части отбора управляющей организации для управления многоквартирным домом, оформленный протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе от 28.07.2015г. по отбору управляющей компании.

Согласно ч. 4 ст. 198 ЖК РФ, заявитель имеет право приступить к управлению многоквартирными домами только после внесения изменений в реестр лицензий.

26.12.2016г. ООО «Элитстрой» обратилось в ГУ Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» с заявлениями от 26.12.2016г. ШВХ/04-20705, №08ВХ/04-20706, №08ВХ/04-20707 о внесении изменений в реестр лицензий Московской области.

Решением от 27 апреля 2017г. по делу №А41-18721/17 Арбитражный суд Московской области признал незаконным бездействие Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области», выразившееся во невнесении изменений в реестр лицензий Московской области в части сведений об ООО "Элитстрой" как управляющей организации многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Московская область, г. Одинцово, ул. Вокзальная, д. 37, ул. Маршала Толубко д. 3 корп. 1 и корп. 4. и обязал Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» внести изменения в реестр лицензий Московской области в части сведений об ООО "Элитстрой" как управляющей организации многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Московская область, г. Одинцово, ул. Вокзальная, д. 37, ул. Маршала Толубко д. 3 корп. 1 и корп. 4 - в течение 10 рабочих дней с момента принятия решения.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 03.08.17г. решение суда от 27.04.17г. оставлено без изменения.

Таким образом, легитимность управления Истца спорными многоквартирными домами установлена 03.08.17г.

В данном случае суд приходит к выводу о наличии спора об управлении спорными многоквартирными домами в период с мая 2015г. по апрель 2017г. включительно.

Согласно п. 14 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила), управляющая организация, выбранная в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом, приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, или с даты заключения договора управления многоквартирным домом, в том числе с управляющей организацией, выбранной органом местного самоуправления по итогам проведения открытого конкурса, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

Таким образом, в силу п. 14 Правил предоставление управляющей организацией коммунальных услуг потребителям не осуществляется без заключения соответствующего договора с ресурсоснабжающей организацией. Подобное регулирование, в частности, направлено на обеспечение стабильности оказания коммунальных услуг при смене по решению общего собрания собственников помещений одной управляющей организации на другую.

Вместе с тем, если управляющая организация фактически приступила к управлению общим имуществом многоквартирного дома и из представленных письменных доказательств следует, что собственники помещений вносят плату за коммунальные услуги управляющей организации, а ресурсоснабжающая организация выставляет последний счет за поставку соответствующего ресурса, отношения между управляющей организацией и ресурсоснабжающей организацией в соответствии с п. 1 ст. 162 ГК РФ могут быть квалифицированы как фактически сложившиеся договорные отношения по снабжению ресурсом по присоединенной сети. Поэтому в подобной ситуации управляющая организация может быть признана выполняющей функции исполнителя коммунальных услуг в соответствии с п. 14 Правил.

Судом установлено, что в спорный период АО «УЖХ» заключены представленные в материалы дела: Договор №90 об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом от 29 июля 2015г., заключенный с Администрацией городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области; Договор теплоснабжения №593212 от 07.05.2015г. с АО «Одинцовская теплосеть» по дому адрес: Одинцово, ул. Вокзальная, 37А; Договор теплоснабжения №593214 от 07.05.2015г. с АО «Одинцовская теплосеть» по дому, по адресу: Одинцово, ул. Вокзальная, д. 37В; Договор №16 на обслуживание лифтов и систем лифтовой диспетчерской сигнализации и связи (ЛДСС) от 30.04.2015г. с ООО Специализированное предприятие «ЛИФТЕК» на обслуживание лифтов по адресу: Одинцово, ул. Вокзальная, д.37, ул. Маршала Толубко, д.3.; Договор №16/14 на вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора с ООО «Старс-С» за 2015г., за 2016г., за 2017г; договор с ООО «ЭКОПОЛИС» №07/77 от 01.11.2016г. на оказание услуг по транспортированию размещению твердых бытовых и крупногабаритных отходов; договор №93 от 01.01.2013г. с ФГУП «Московский областной центр дезинфекции» на дератизационные работы на объектах.

Анализируя представленные Ответчиком доказательства, суд приходит к выводу, что АО "УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО ХОЗЯЙСТВА" в период с мая 2015г. по апрель 2017г. включительно, осуществлял фактическое управление спорными домами, начислял оплату за коммунальные услуги населению этих домов; осуществлял уборку придомовой и

внутридомовой территории, вывоз мусора, обслуживание лифтового хозяйства, обслуживание инженерных коммуникаций, оплачивало ресурсоснабжающим организациям за коммунальные услуги, потребленные населением.

При таких обстоятельствах, с учетом внесения 20.04.2016г. в реестр лицензией Московской области сведений об осуществлении АО «УЖХ» предпринимательской деятельности по управлению указанными многоквартирными домами, а также, поскольку Ответчик в спорный период фактически осуществлял управление многоквартирными домами, суд на основании п. 14 Правил, признает Ответчика управляющей организацией, выполняющей функции исполнителя коммунальных услуг, и, как следствие правомерность получения Ответчиком денежных средств за оказанные услуги в период с мая 2015г. по апрель 2017г. включительно.

В свою очередь, доказательств того, что ООО "ЭЛИТСТРОЙ" в спорный период фактически осуществлял управление многоквартирными домами, оказывал услуги по содержанию и ремонту, заключал договоры ресурсоснабжения и обслуживания домов, Истцом, в нарушение ст. 65 АПК РФ, не представлено.

При таких обстоятельствах, поскольку легитимность управления Истца спорными многоквартирными домами установлена лишь 03.08.17г., а доказательств, что ООО "ЭЛИТСТРОЙ" в период с мая 2015г. по апрель 2017г. включительно фактически осуществлял управление многоквартирными домами Истцом не представлено, с учетом доказанности фактического управления многоквартирными домами в указанный период Ответчиком, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для взыскания с Ответчика неосновательного обогащения в пользу Истца в период с мая 2015г. по апрель 2017г. включительно.

В соответствии со ст. 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), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 настоящего Кодекса.

По смыслу ст. 1102 ГК РФ основанием возникновения обязательства из неосновательного обогащения является юридический состав, образуемый совокупностью следующих элементов: обогащение приобретателя, выразившееся в увеличении его имущества либо сохранении им имущества, которое по законному основанию он должен утратить; обогащение является неосновательным, то есть происходит без оснований, установленных законом, иными правовыми актами или сделкой; обогащение приобретателя имеет место за счет потерпевшего.

Доказательств того, что на стороне ответчика возникло неосновательное обогащение, суду не представлено.

При таких обстоятельствах, суд отказывает в исковых требованиях в полном объеме.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170, 176, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

В иске отказать.

Решение может быть обжаловано.

Судья

Н.В. Плотникова