

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****РЕШЕНИЕ**

г. Москва

**Дело №А40-102672/17-11-986**

18.12.2017

Резолютивная часть решения объявлена 11.12.2017

Полный текст решения изготовлен 18.12.2017

Арбитражный суд г.Москвы в составе:

Судьи Дружининой В.Г. единолично

при ведении протокола судебного заседания секретарем с/з Полищук А.В.,

рассмотрев дело по иску Общества с ограниченной ответственностью «БЕЛЫЙ ПАРУС» (300010, область Тульская, город Тула, улица Хворостухина, дом 11А, офис 3, ОГРН 1137154010245, ИНН 7106526283, дата рег. 01.04.2013 г.)

к Акционерному обществу «СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ №155» (119261, город Москва, проспект Ленинский, 81, ОГРН 1027739218154, ИНН 7736003162, дата рег. 29.04.1993 г.)

3-е лицо: филиал временного управляющего Белокопытова А.В.

о взыскании 4 715 677 руб. 06 коп. (с учетом ст.49 АПК РФ)

**в заседании приняли участие:**

от истца: Ижерская Т.А. по доверенности б/н от 28.08.2017г., паспорт.

от ответчика: Чернов С.В. по доверенности № б/н от 13.11.2017г., паспорт,

от третьего лица: не явилось, извещено,

**УСТАНОВИЛ:**

Общество с ограниченной ответственностью «БЕЛЫЙ ПАРУС» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Акционерному обществу «СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ №155» о взыскании задолженности в размере 4 451 548 руб. 14 коп., пени за период с 31.08.2016г. по 11.05.2017г. в размере 264 128 руб. 92 коп. и пени с 12.05.2017г. по день фактического уплаты задолженности (с учетом принятых судом уточнений исковых требований в порядке ст. 49 АПК РФ).

Истец поддержал исковые требования по доводам, изложенным в исковом заявлении.

Ответчик исковые требования не признал, однако мотивированного возражения не представил.

Исследовав материалы дела, заслушав представителей сторон, оценив в совокупности представленные доказательства, что исковые требования подлежат удовлетворению, на основании следующего.

Как следует из материалов дела, 31.12.2012г. между управляющей компанией ООО «Белый парус» (Истец) и АО «Строительное управление - 155» (Ответчик) заключен договор № 1 о передачи дома в управление с целью организации эксплуатации и обеспечения сохранности имущества Застройщика до принятия решения Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления многоквартирным домом, согласно которого управляющая компания ООО «Белый парус» с момента ввода в эксплуатацию МКД №№ 31, 33,

расположенных по адресу: ул. Хворостухина. г. Тула, осуществляет управления данными домами.

В соответствии с положениями данного договора АО «СУ - 155» должен производить оплату за выполненные услуги, в том числе и за потребленные коммунальные услуги, в части тех жилых помещений в МКД, которые не переданы дольщикам по соглашению во временное пользование. До передачи Ответчиком жилых помещений дольщикам в собственность или по соглашению во временное пользование, застройщик является собственником жилых помещений в многоквартирных домах и выполняет все обязанности собственника.

Статьей 210 ГК РФ, статьей 30 ЖК РФ предусмотрено, что собственник несет бремя содержания имущества и обязан своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Указанная обязанность у собственника жилого помещения возникает с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

Кроме того, согласно п. 7 ч. 2 статьи 153 Жилищного кодекса РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

В соответствии с п. 1 ст. 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

Согласно п. 7.3. Договора плата за техническое содержание и обслуживание и коммунальные услуги должна осуществляться Застройщиком до 10-го числа месяца следующего за расчетным.

Однако, с момента ввода в эксплуатацию МКД №№ 31, 33 и передачи на управление, АО «СУ-155» не произвело ни одной оплаты по выставленным управляющей компанией ООО «Белый парус» счетам за оказанные жилищно-коммунальные услуги, в связи с чем у Ответчика перед истцом образовалась задолженность в размере 4 451 548 руб. 14 коп., что подтверждается актом сверки взаимных расчетов.

Истцом в адрес Ответчика была направлена претензия, которая последним оставлена без удовлетворения, в связи с чем, Истец обратился в суд с настоящим исковым заявлением.

В соответствии с п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ собственник обязан своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с момента возникновения права собственности.

На основании п. 1 ст. 155 ЖК РФ, плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим. Согласно п. 11 той же статьи неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Согласно пунктам 5 и 6 части 2 ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

- собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение с учетом правила, установленного частью 3 статьи 169 ЖК РФ;
- 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.

На основании п. 1 ст. 155 ЖК РФ, плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим. Согласно п. 11 той же статьи неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Согласно ст. ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно п. 14 статьи 155 ЖК РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

В связи с ненадлежащим исполнением Ответчиком договорных обязательств, истцом Ответчику начислены пени за период с 31.08.2016г. по 11.05.2017г. в размере 264 128 руб. 92 коп.

Представленный расчет неустойки судом проверен и признан обоснованным.

Кроме того, требование Истца о взыскании пени, начисленных на сумму основной задолженности начиная с 12.05.2017г. по день фактического исполнения обязательства, суд считает обоснованным и подлежащим удовлетворению, на основании п. 65 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 24.03.2016г. № 7.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу, что исковые требования, подлежат удовлетворению в полном объеме, как документально обоснованные.

В соответствии со статьями 102 и 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации госпошлина по иску относится на ответчика.

С учетом изложенного, на основании ст.ст. 11, 12, 309, 310, 330, 606, 614 ГК РФ, руководствуясь ст.ст. 65,70, 102, 110, 123, 156, 167-171, 176, 180, 181 АПК РФ, суд

### **РЕШИЛ:**

Взыскать с Акционерного общества «СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ №155» в пользу Общества с ограниченной ответственностью «БЕЛЫЙ ПАРУС» 4 451 548 (четыре миллиона четыреста пятьдесят одну тысячу пятьсот сорок восемь) руб. 14 коп. основной задолженности за период с мая 2016 года по 21.03.2017г.; 264 128 (двести шестьдесят четыре тысячи сто двадцать восемь) руб. 92 коп. пени за период с 31.08.2016г. по 11.05.2017г.; пени на сумму задолженности, исходя 1/300 ставки рефинансирования Банка России начиная с 12.05.2017г. по день фактической оплаты.

Взыскать с Акционерного общества «СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ №155» в доход Федерального бюджета Российской Федерации госпошлины в размере 46 578 (сорок шесть тысяч пятьсот семьдесят восемь) руб. 39 коп.

Решение может быть обжаловано в месячный срок в арбитражный суд апелляционной инстанции.

Решение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия.

По ходатайству указанных лиц копии решения на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

**Судья:**

**В.Г. Дружинина**