

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

620075 г. Екатеринбург, ул. Шарташская, д.4,
www.ekaterinburg.arbitr.ru e-mail: info@ekaterinburg.arbitr.ru

**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ**

г. Екатеринбург
15 февраля 2018 года

Дело № А60-62490/2017

Резолютивная часть решения объявлена 08 февраля 2018 года
Полный текст решения изготовлен 15 февраля 2018 года

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи Т.В. Чукавиной, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Е.В.Лукиной, рассмотрел в судебном заседании дело №А60-62490/2017 по иску ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "АПТЕКАРСКАЯ, 48" (ИНН 6679094779, ОГРН 1169658071571) к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВИКТОРИЯ СКК" (ИНН 6664039750, ОГРН 1036605183163)

об устранении недостатков, допущенных при сдаче дома в эксплуатацию (в части оснащения помещений индивидуальными приборами учёта тепловой энергии),

при участии в судебном заседании:

от истца: Никифоров В.Н., представитель по доверенности от 07.11.2017 года (подлинник доверенности приобщен к материалам дела),

от ответчика: Гостюхина Ж.П., представитель по доверенности от 03.02.2017 года (копия доверенности приобщена к материалам дела).

Истец обратился в Арбитражный суд Свердловской области к ООО "ВИКТОРИЯ СКК" (ответчик) с иском об обязанности ответчика в течение 1(одного) месяца со дня вступления решения суда в законную силу устранить недостатки, допущенные им при сдаче в эксплуатацию многоквартирного дома № 48 по ул. Аптекарской в г. Екатеринбурге, а именно оснастить индивидуальными приборами учёта тепловой энергии следующие помещения указанного дома: 138 квартир (№№ 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 13, 14, 15, 18, 21, 22, 24, 26, 28, 29, 30, 31, 32,33, 34, 35, 37, 38, 39,40, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 48, 51, 52, 53, 54, 56, 58, 59, 61, 62, 64, 65, 66, 67,76, 77, 79, 80, 83, 86, 88, 89, 90, 91, 92, 95, 96,97,98, 100, 102, 103, 104, 106, 111, 113, 114,116, 118, 119, 120, 124, 125, 126, 128, 132, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 158, 160, 162, 164,

167, 168, 173,175, 176, 177,178, 181, 182, 184, 186, 188, 189, 191, 192, 193, 195, 197, 201, 202, 205, 207, 208, 210, 211, 212, 215, 216, 217, 219, 220, 223, 224, 226, 227, 232,233, 239, 239, 240, 244, 245, 246, 247) и 3 (три) нежилых (офисных) помещения (кадастровые номера 66:41:0000000:27446, 66:41:0000000:81080, 66:41:0000000:86590), взыскании судебных расходов по оплате услуг представителя в размере 50 000 руб. 00 коп., расходов по оплате государственной пошлины.

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 24.11.2017 года исковое заявление принято к производству.

В предварительном судебном заседании истец заявленные требования поддержал, ответчик по иску возражал, заявил ходатайство об оставлении искового заявления без рассмотрения, поскольку ответчик осуществляет только управление общим имуществом жилого дома и не имеет отношение к имуществу, принадлежащему собственникам помещений, к которому относятся индивидуальные приборы учета тепловой энергии. Данное ходатайство судом принято к рассмотрению, по существу на стадии предварительного судебного заседания не рассмотрено.

Кроме того, ответчиком в предварительное судебное заседание представлены дополнительные документы: устав ООО «Виктория ССК», свидетельство о государственной регистрации юридического лица, свидетельство о постановке на налоговый учет, решение единственного участника, исковое заявление о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений, поданного в Чкаловский районный суд г.Екатеринбурга, решение суда по делу №А60-63387/2016 от 17.10.2017 года, определение о подготовке дела к судебному разбирательству от 21.02.2017, решения Чкаловского районного суда г.Екатеринбурга. Данные документы судом приобщены к материалам дела.

В предварительном судебном заседании суд завершил рассмотрение всех вынесенных в предварительное заседание вопросов, с учетом мнения присутствующих в судебном заседании представителей лиц, участвующих в деле, суд признал дело подготовленным к судебному разбирательству.

Определением суда от 11.01.2018 года дело назначено к судебному разбирательству.

В судебном заседании 08.02.2018 года истец заявил ходатайство об уточнении исковых требований, согласно которому просит суд обязать ООО «Виктория ССК» в течение 1 (одного) месяца со дня вступления решения суда в законную силу устранить недостатки, допущенные им при сдаче в эксплуатацию многоквартирного дома №48 по ул. Аптекарской в г. Екатеринбурге, а именно оснастить индивидуальными приборами учёта тепловой энергии следующие помещения указанного дома: 157 (Сто пятьдесят семь помещений) квартиры №№ 4, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 16, 18, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 47, 50, 51, 54, 55, 56, 58, 60, 61, 62, 63, 64, 67, 69, 70, 71, 73, 74, 77, 78, 79, 80, 81, 83, 87, 88, 89, 91, 92, 93, 95, 96, 97, 98, 101, 103, 104, 105, 106, 111, 113, 114, 116, 119,120,121,122, 123,124,125, 128,130,132, 136,139, 141,142,143, 145,146, 147, 152, 153, 154, 156, 157, 158, 159,

160, 162, 163, 164, 166, 168, 169, 170, 172, 175, 176, 178, 180, 181, 182, 184, 186, 187, 188, 189, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 199, 200, 203, 204, 205, 207, 208, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 221, 222, 223, 226, 227, 231, 232, 233, 235, 236, 237, 238, 239, 241, 243, 244, 246, 248, 249, 250, в том числе 1 нежилое (офисное) помещение (кадастровый номер 66:41:0000000:27446, собственник Подкорытов Д.Б.). Уточнение исковых требований судом принято в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Кроме того, истцом представлены возражение на ходатайство об оставлении искового заявления без рассмотрения, в котором указывает, что основания для оставления иск без рассмотрения отсутствуют.

В судебном заседании 08.02.2018 года суд рассмотрел заявленное в предварительном судебном заседании ответчиком ходатайство об оставлении искового заявления без рассмотрения и отклонил, поскольку отсутствуют основания, предусмотренные ст. 148 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Рассмотрев материалы дела, арбитражный суд

УСТАНОВИЛ:

В соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений от 8 июня 2016 г. № 1 в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Аптекарская, д. 48 (далее по тексту – дом), собственниками выбран способ управления -управление товариществом собственников жилья и создано товарищество собственников недвижимости «Аптекарская, 48» (далее - товарищество).

Как указывает истец в исковом заявлении, в ходе осуществления деятельности по управлению домом было установлено, что в нарушение требований ч. 7 ст. 13 Федерального закона от 23 ноября 2009 г. №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» на момент сдачи дома в эксплуатацию (18 декабря 2012 г.) помещения дома не были оснащены индивидуальными приборами учёта используемой тепловой энергии.

Застройщиком является общество с ограниченной ответственностью «Виктория СКК».

Истец в иске указывает, что по состоянию на 01.11.2017 г. приборы учета тепловой энергии не установлены в 157 квартирах из 250 и в одном нежилом (офисном) помещениях дома.

С целью соблюдения требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении, а также с целью защиты прав собственников помещений дома истец направил ответчику претензию от 13 апреля 2017 г. №100 с требованием устранить недостатки, допущенные при сдаче дома в эксплуатацию и оснастить указанные в приложении к претензии помещения дома индивидуальными приборами учета тепловой энергии.

Как поясняет истец в исковом заявлении, обязанность ответчика по оснащению помещений в доме №48 по ул. Аптекарской в г. Екатеринбурге индивидуальными приборами учета используемой тепловой энергии установлена решением Чкаловского районного суда г. Екатеринбурга от 21 июля 2016 г., по делу № 2-2936/2016, которое имеет преюдициальное значение.

Поскольку данная обязанность ответчиком не исполнена, истец обратился в суд с настоящим иском.

Рассмотрев заявленное требование, суд не находит оснований для его удовлетворения на основании следующего.

В соответствии с частью 7 статьи 11 Федерального закона от 23.11.2009 N 261-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2018) (далее - Закон N 261-ФЗ) застройщики обязаны обеспечить соответствие зданий, строений, сооружений требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности их приборами учета используемых энергетических ресурсов путем выбора оптимальных архитектурных, функционально-технологических, конструктивных и инженерно-технических решений и их надлежащей реализации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Пунктом 6 ст. 11 Закона N 261-ФЗ установлено, что не допускается ввод в эксплуатацию зданий, строений, сооружений, построенных, реконструированных, прошедших капитальный ремонт и не соответствующих требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности их приборами учета используемых энергетических ресурсов.

Таким образом, законодательством об энергосбережении установлена обязанность застройщика оснащать многоквартирные дома, вводимые в эксплуатацию с 1 января 2012 года после осуществления строительства, индивидуальными приборами учета используемой тепловой энергии. При этом техническая возможность для установления таких приборов презюмируется.

После принятия в эксплуатацию возведенного, реконструированного или прошедшего капитальный ремонт здания, строения или сооружения обязанность по обеспечению в данных объектах требований энергетической эффективности возлагается на собственников этих зданий, строений, сооружений, а в отношении жилищного фонда - на собственников помещений в многоквартирных домах в течение всего срока службы объектов капитального строительства.

Часть 10 статьи 11 Закона N 261-ФЗ предоставляет собственникам здания, строения или сооружения, а также собственникам помещений в многоквартирном доме право предъявлять требования к застройщику в случае обнаружения факта несоответствия возведенного, реконструированного или прошедшего капитальный ремонт здания, строения или сооружения требованиям энергетической эффективности или требованиям об оснащенности приборами учета. Такие требования могут быть предъявлены в разумный срок. Застройщик по выбору собственника обязан:

- а) устранить имеющиеся недостатки за свой счет;
- б) возместить собственнику произведенные им расходы на устранение недостатков.

При этом определено, что требование может быть предъявлено застройщику в случае выявления несоответствия в период, в течение которого согласно требованиям энергетической эффективности их соблюдение должно быть обеспечено при проектировании, строительстве, реконструкции, капитальном ремонте здания, строения, сооружения.

Согласно ч. 3 статьи 11 Закона № 261-ФЗ срок в течение которого выполнение таких требований должно быть обеспечено застройщиком, должен составлять не менее чем пять лет с момента ввода в эксплуатацию здания, строения, сооружения.

Между тем, в соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и Правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Согласно п. 2 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Как следует из протокола общего собрания собственников помещений от 08 июня 2016 г. № 1 в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Аптекарская, д. 48, собственниками выбран способ управления - управление товариществом собственников недвижимости.

В соответствии с п.1 ст. 123.1 Гражданского кодекса Российской Федерации товариществом собственников недвижимости признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, дачных домов, садоводческих, огороднических или дачных земельных участков и т.п.), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

В соответствии с пунктом 1 статьи 135 Жилищного кодекса Российской Федерации товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 настоящего Кодекса, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

Частью 1 ст. 135 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственники помещений, создавая товарищество собственников жилья, наделяют его правами владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

В пункте 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации установлен перечень помещений и объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

Индивидуальные приборы учета (расположенные в конкретном помещении) не относятся к общему имуществу собственником дома, так как данное оборудование предназначено для обслуживания только одного помещения, соответственно товарищество собственников недвижимости, в данном случае, не вправе действовать в интересах собственников помещений, поскольку в силу положений Жилищного кодекса Российской Федерации подобными полномочиями не наделено.

Как следует из представленных в материалы дела решений Чкаловского районного суда города Екатеринбурга, собственники помещений, расположенных в доме №48 по ул.Апекарская в г.Екатеринбурге, реализуют полномочия, установленные ст. 11 Закона N 261-ФЗ, когда как в настоящем споре, истец не наделен соответствующими полномочиями требовать от ответчика установить приборы учета в жилых и нежилых помещениях (в помещениях, которые не относятся в силу закона к общему имуществу).

Как установлено п.п. 5 п. 2 ст. 137 Жилищного кодекса Российской Федерации товариществу предоставлено право совершать действия, отвечающие целям и задачам товарищества, если они не нарушают права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, товарищество вправе обратиться суд с иском в защиту законных прав и интересов собственников помещений при наличии соответствующих полномочий.

В силу ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в частности, решение иных вопросов, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу части 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

Согласно [частям 2, 3 статьи 53](#) Арбитражного процессуального кодекса российской Федерации, организации и граждане вправе обратиться в арбитражный суд в защиту прав и законных интересов других лиц в случаях, предусмотренных положениями [Кодекса](#) и другими федеральными законами, с обязательным указанием на то, в чем заключается нарушение публичных интересов или прав и (или) законных интересов других лиц, послужившее основанием для обращения в арбитражный суд.

Как следует из протокола от 03.11.2017 года на повестку для вынесен вопрос о принятии решения о наделении ТСН «Аптекарская, 48» полномочиями на защиту интересов собственников помещений по вопросу устранения застройщиком ООО «Виктория ССК» недостатков, допущенных при строительстве многоквартирного дом по адресу: г.Екатеринбург, ул. Аптекарская, д. 48 в Арбитражном суд Свердловской области.

По данному вопросу положительно проголосовало 58,02% от общего числа собственников помещений. Таким образом, согласие от всех собственников по указанному выше вопросу отсутствует.

Таким образом, истцом не представлено доказательств, подтверждающих его полномочия действовать от имени (в интересах) всех собственников помещений в указанном доме, что является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении требований к ответчику в интересах указанных лиц (часть 2 статья 4 АПК РФ).

Следовательно, учитывая отсутствие законных оснований для обращения в суд с иском в защиту прав и интересов собственников помещений, равно как и отсутствие подтверждение полномочий действовать от имени собственников в судебном порядке (право на обращение в суд), основания для удовлетворения исковых требований отсутствуют.

Судебные расходы (государственная пошлина и расходы по оплате услуг представителя) относятся на истца на основании статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

1. В удовлетворении исковых требований отказать.

Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме).

Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший решение. Апелляционная жалоба также может быть подана посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте арбитражного суда в сети «Интернет» <http://ekaterinburg.arbitr.ru>.

В случае обжалования решения в порядке апелляционного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить соответственно на интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://17aas.arbitr.ru>.

С информацией о дате и времени выдачи исполнительного листа канцелярией суда можно ознакомиться в сервисе «Картотека арбитражных дел» в карточке дела в документе «Дополнение». В случае неполучения взыскателем исполнительного листа в здании суда в назначенную дату, исполнительный лист не позднее следующего рабочего дня будет направлен по юридическому адресу взыскателя заказным письмом с уведомлением о вручении. Взыскатель может обратиться в арбитражный суд с заявлением о выдаче исполнительного листа нарочно в иную дату. Указанное заявление должно поступить в суд не позднее даты, указанной в карточке дела в документе «Дополнение».

В случае если до вступления судебного акта в законную силу поступит апелляционная жалоба, (за исключением дел, рассматриваемых в порядке упрощенного производства) исполнительный лист выдается только после вступления судебного акта в законную силу. В этом случае дополнительная

информация о дате и времени выдачи исполнительного листа будет размещена в карточке дела «Дополнение».

Судья

Т.В. Чукавина