



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

344 002 г. Ростов-на-Дону, ул. Станиславского, 8 «а»
<http://www.rostov.arbitr.ru>; e-mail: info@rostov.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Ростов-на-Дону
«07» марта 2014 г.

Дело № А53-21225/2013

Резолютивная часть решения объявлена «05» марта 2014 г.
Полный текст решения изготовлен «07» марта 2014 г.

Арбитражный суд Ростовской области в составе:
судьи Маштаковой Е.А.
при ведении протокола судебного заседания секретарем Лапицкой В.О.,
рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску общества с ограниченной
ответственностью «Торговая компания РОСС» (ОГРН 1026101942019, ИНН 6143015831)
к обществу с ограниченной ответственностью «Милана» (ИНН 6143058948, ОГРН
1056143027093)
о взыскании ущерба в размере 391777 руб. и убытков в размере 46000 руб.,
при участии:

от истца: представитель Мартынов Д.Л. по доверенности от 24.06.2013 г.,
от ответчика: представитель не явился,

установил:

открытое акционерное общество «Торговая компания РОСС» (далее – истец)
обратилось в Арбитражный суд Ростовской области с исковым заявлением к обществу с
ограниченной ответственностью «Милана» (далее – ответчик) о взыскании ущерба в
размере 391 777 руб., причиненного затоплением помещения.

Представитель истца в судебном заседании заявил ходатайство об уменьшении
размера исковых требований в части взыскания ущерба до 328631 руб., которые
поддержал в полном объеме по основаниям иска, настаивал на их удовлетворении.

Суд, в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской
Федерации, принял к рассмотрению измененные исковые требования.

Ответчик явку своего представителя в судебное заседание не обеспечил, о времени
и месте его проведения извещен надлежащим образом, через канцелярию суда направил
ходатайство об отложении судебного разбирательства с целью согласования условий
возможного заключения мирового соглашения.

Истец возражал против удовлетворения заявленного ответчиком ходатайства,
настаивал на рассмотрении спора по существу, пояснил, что к ООО «Торговая компания
РОСС» никто из представителей ответчика по вопросу заключения мирового соглашения
не обращался, проект мирового соглашения в адрес общества не направлял; указал, что

заявляя данное ходатайство ответчик пытается затянуть рассмотрение настоящего спора.

Суд, с учетом мнения истца и отсутствия доказательств принятия мер по мирному урегулированию спора, полагает ходатайство об отложении судебного разбирательства подлежащим отклонению.

Дело рассмотрено в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие ответчика.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения представителя истца, суд полагает иск подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела и установлено судом, обществу с ограниченной ответственностью «Торговая компания РОСС» на праве собственности принадлежит нежилое помещение № 1, общей площадью 2052,1 кв.м., комнаты №№ 13,16,22,38,41,49,56,58,61,72,74-76,94,95,99,100,103-105,110,113-115, расположенное на 1-м этаже многоквартирного жилого дома № 4 по ул. 30 лет Победы в г. Волгодонске Ростовской области, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности от 21.01.2009г.

Между 1-м и 2-м этажами указанного выше многоквартирного жилого дома расположен технический этаж, в котором находятся коммуникации ГВХ, ХВС и отопления дома, что подтверждается техническим паспортом на данный многоквартирный дом.

Общество с ограниченной ответственностью «Милана» является управляющей компанией, которая осуществляет управление общим имуществом многоквартирного дома № 4 по ул. 30 лет Победы в г. Волгодонске Ростовской области (протокол общего собрания от 07.10.2005г.).

В период с ноября 2010г. по июль 2013г. происходило неоднократное затопление принадлежащего истцу на праве собственности нежилого помещения, о чем были составлены соответствующие акты б/н от 01.11.2010г., № 64 от 19.10.2012г., № 111 от 11.03.2013г., № 114 от 12.03.2013г., № 137 от 30.05.2013г., № 154 от 11.07.2013г., а также №№ 13,16,22,38,39,41,49,56,58,61,72,74,75,76,94,95,99,100,103,104,105,110,113,114,115 от 26.07.2013г.

Согласно вышеназванным актам причинами затопления являлись порывы и забои канализационных стояков, порывы стояков и т.п., ответственность за состояние которых лежит на управляющей компании.

С целью определения рыночной стоимости ремонтных работ, истец обратился к независимому эксперту, что подтверждается договором № 068/13 от 10.06.2013г. на оказание услуг по оценке имущества, счетом № 056 от 10.06.2013г., платежными поручениями № 57 от 18.06.2013г. и № 79 от 28.08.2013г.

В соответствии с отчетом № 068/13 от 16.08.2013г., составленным обществом с ограниченной ответственностью «Оценщик Козак и партнеры», рыночная стоимость ремонтных работ в части помещения № 1, комнаты №№ 13, 15, 22, 38, 39, 41, 49, 56, 58, 61, 72, 74, 75, 76, 94, 95, 99, 100, 103, 104, 105, 110, 113, 114, 115 общей площадью 696,3 кв.м., расположенные на 1-м этаже Литер А. А1 дома № 4 по ул. 30 лет Победы в г. Волгодонске Ростовской области, по состоянию и в ценах на 26.07.2013г., составляет 391777 руб.

Названные обстоятельства послужили основанием для обращения в суд с настоящим иском.

В рамках настоящего дела по ходатайству истца определением суда от 09.12.2013г. была назначена и проведена экспертами ООО «Альфа-Эксперт» судебная строительно-техническая экспертиза.

На разрешение экспертам был поставлен следующий вопрос: определить причины, условия и механизм затопления помещений и балок (ригелей) перекрытий,

расположенных между первым и техническим этажами многоквартирного дома № 4 по ул. 30 лет Победы г. Волгодонска Ростовской области.

В соответствии с представленным в материалы дела экспертным заключением № 118-01/2014, составленным экспертом ООО «Альфа-Эксперт» Терещенко Е.Н. на основании акта осмотра от 17.12.2013г., эксперт пришел к следующим выводам, что причинами заливания различных помещений и балок (ригелей) первого этажа, над которыми расположен технический этаж, а именно помещений № 13 (склад), № 16 (холодильник), № 22 (кабинет), № 38 (приемная), № 39 (кабинет), № 41 (кабинет), № 49 (коридор), № 58 (кабинет), № 61 (бытовая комната), № 72 (склад), № 74 (склад), № 103 (кабинет), № 104 (склад), № 105 (коридор), № 113 (склад), № 114 (коридор), № 115 (коридор), № 127 (подсобное помещение), являются течи коммуникаций, расположенных на техническом этаже здания.

Экспертом указаны механизмы затопления указанных выше нежилых помещений, а именно: при образовании течи в коммуникациях, расположенных на техническом этаже многоквартирного дома № 4 по ул. 30 лет Победы г. Волгодонска Ростовской области, вода попадает на поверхность пола технического этажа, после чего растекается по поверхности пола технического этажа и занимает низшие точки поверхности пола. Через стыки плит перекрытий, расположенных между первым и техническим этажами, а так же через места, в которых нарушен гидроизоляционный слой, вода попадает на поверхности потолка помещений первого этажа и на поверхность ригелей (балок). После попадания воды на поверхность потолков и ригелей помещений первого этажа, вода стекает вниз по стенам по направлению от потолка до пола, оставляя за собой следы потеков.

Причиной затопления помещений № 94 (торговый зал), № 110 (торговый зал), № 51 (склад), № 52 (торговый зал), расположенных на первом этаже многоквартирного дома № 4 по ул. 30 лет Победы г. Волгодонска Ростовской области, согласно данного экспертного заключения, служит нарушение целостности и протечка кровли пристроенного одноэтажного строения к девятиэтажному зданию, расположенному по адресу: Ростовская область, г. Волгодонск, ул. 30 лет Победы, 4.

Механизм затопления указанных выше помещений представлен экспертом и заключается в следующем: при попадании влаги на поверхность кровли над вышеуказанными помещениями многоквартирного дома № 4 по ул. 30 лет Победы г. Волгодонска Ростовской области, вода растекается по поверхности кровли и занимает низшие точки поверхности перекрытия. Через стыки плит перекрытий, а так же через места, в которых нарушен гидроизоляционный слой, вода попадает на поверхности потолка вышеуказанных помещений первого этажа. После попадания воды на поверхность потолков вышеуказанных помещений первого этажа, вода стекает вниз по стенам по направлению от потолка до пола, оставляя за собой следы потеков.

Экспертом указано, что причины затопления помещений № 52 (торговый зал), № 56 (склад), № 41 (кабинет), № 65 (комната персонала), № 61 (бытовая комната), № 38 (приемная), отражены в актах, представленных эксперту судом для исследования, а именно:

- причиной заливания помещений № 52 и № 56 магазин «Любимый (акт № 147 от 20.06.2013г.) является течь кровли;

- причиной заливания офисного помещения № 41 (акт № 111 от 11.03.2013г.) является забой лежачка на техническом этаже;

- причиной заливания офисного помещения ООО «ТК РОСС» № 65 (акт № 154 от 11.07.2013г.) является прорыв стояка холодной воды из кв. № 34;

- причиной заливания помещения № 38 (приемная), № 61 (офис) является течь вентилей на стояке отопления (акт № 64 от 19.10.2012г.).

В силу статьи 64 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, заключение эксперта является одним из доказательств по делу.

Суд, в соответствии со статьями 67, 68, 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, оценивает вышеуказанное заключение эксперта как относимое, допустимое и достоверное доказательство.

В соответствии со статьей 307 Гражданского кодекса Российской Федерации, обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, указанных в Кодексе.

В соответствии со статьей 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации вред, причиненный личности или имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

Лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине.

Статья 1082 Гражданского Кодекса Российской Федерации предусматривает, что при удовлетворении требования о возмещении вреда лицо, ответственное за причинение вреда, обязано возместить вред в натуре или возместить причиненные убытки (пункт 2 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно статье 15 Гражданского кодекса Российской Федерации под убытками понимаются расходы, произведенные лицом, право которого нарушено, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которое это лицо получило бы при обычных условиях оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

По смыслу указанных норм, для возмещения ущерба, истец должен доказать факт причинения вреда и его размер, противоправность поведения ответчика, причинную связь между действиями ответчика и наступившими неблагоприятными последствиями.

В соответствии с пунктом 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2009г., общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
 - б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
 - в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
 - г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
 - д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
 - е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;
 - ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.
- (пп. "ж" введен Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354).

Согласно пункту 1.1. статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации, надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-

эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
 - 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
 - 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
 - 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
 - 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.
- (часть 1.1 введена Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ).

В соответствии с пунктом 2.3 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации, при управлении многоквартирным домом управляющей организацией, она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, Жилищным законодательством предусмотрена обязанность управляющей компании обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг собственнику и соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

Факт причинения ущерба принадлежащего истцу на праве собственности помещению в результате залива и вина ответчика, ответственного за содержание общего имущества многоквартирного дома, подтверждается актами б/н от 01.11.2010г., № 64 от 19.10.2012г., № 111 от 11.03.2013г., № 114 от 12.03.2013г., № 137 от 30.05.2013г., № 154 от 11.07.2013г., №№ 13, 16, 22, 38, 39, 41, 49, 56, 58, 61, 72, 74, 75, 76, 94, 95, 99, 100, 103, 104, 105, 110, 113, 114, 115 от 26.07.2013г., заключением судебной строительно-технической № 118-01/2014.

Размер ущерба, в соответствии с представленным истцом в материалы дела отчетом № 068/13 от 16.08.2013г., составленным ООО «Оценщик Козак и партнеры», составляет 391777 руб.

В ходе судебного разбирательства истец уменьшил размер исковых требований в части возмещения ущерба до 328631 руб., исключив из расчета сумму 63154 руб. (залитые помещения № 94 и № 100, расположенной в пристроенной части МКД), указав, что между ним и ответчиком при рассмотрении дела № А53-28300/12 была достигнута договоренность о выведении пристроенной части (где находятся помещения № 94 и № 110) из зоны ответственности управляющей компании.

Также, в обоснование размера заявленных ко взысканию убытков истец представил в материалы дела договор подряда № 02-12/13 от 02.12.2013г., заключенный с ООО ПП «Промтехника» на сумму 391 777, акт приема-сдачи выполненных работ от 03.03.2014г., платежные поручения № 15 и № 16 от 03.03.2014г., свидетельствующие о частичной оплате ремонтно-восстановительных работ на общую сумму 100 912 руб.

Ответчик не представил суду доказательств, опровергающих доводы истца и представленные им в материалы дела доказательства.

При таких обстоятельствах, требования истца о взыскании с ответчика ущерба от затопления помещений надлежит удовлетворить в полном объеме, в размере 328 631 руб.

Учитывая, что истец понес расходы по оплате услуг оценщика в сумме 46000 руб., что подтверждается платежными поручениями № 57 от 18.06.2013г. (20000 руб.) и № 79 от 28.08.2013г. (26000 руб.), то право на их возмещение в виде понесенных убытков предоставлено истцу на основании статей 15, 393 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Исследовав и оценив в порядке, предусмотренном статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, представленные в материалы дела документы, исходя из предмета и оснований заявленных исковых требований, а также из достаточности и взаимной связи всех доказательств в их совокупности, установив все обстоятельства, входящие в предмет доказывания и имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, учитывая пояснения, данные истцом, руководствуясь положениями действующего законодательства, суд полагает иск подлежащим удовлетворению в общем размере 374 631 руб.

При подаче искового заявления истцу определением от 21.10.2013г. была предоставлена отсрочка уплаты государственной пошлины до рассмотрения спора по существу в размере 10835,54 руб.

Согласно п. 20.1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 13.03.2007 № 117 «Об отдельных вопросах практики применения главы 25.3 Налогового кодекса Российской Федерации» в случае принятия судебного акта в пользу лица, которому была предоставлена отсрочка или рассрочка уплаты государственной пошлины, суд взыскивает государственную пошлину с ответчика применительно к части 3 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При цене иска 374631 руб. государственная пошлина в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации составляет 10492,62 руб., которая по правилам статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации относится на ответчика и подлежит взысканию в доход федерального бюджета.

Кроме того, на ответчика в порядке статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации относятся расходы по оплате судебной строительно-технической экспертизе в размере 35000 руб. (платежное поручение № 110 от 05.12.2013г.).

Руководствуясь статьями 110, 167-171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Милана» (ИНН 6143058948, ОГРН 1056143027093) в пользу общества с ограниченной ответственностью «Торговая компания РОСС» (ОГРН 1026101942019, ИНН 6143015831) 374631 руб., из которых 328631 руб. – ущерб от затопления помещений, 46000 руб. – стоимость услуг оценщика, а также расходы по оплате судебной экспертизы в размере 35000 руб., всего 409631 руб.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Милана» (ИНН 6143058948, ОГРН 1056143027093) в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 10492,62 руб.

Решение суда 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 суда по настоящему делу может быть обжаловано в апелляционном порядке в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения, через суд, принявший решение.

Решение суда по настоящему делу может быть обжаловано в кассационном порядке в Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа в течение двух месяцев с даты вступления решения по делу в законную силу через суд, вынесший решение, при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

Е.А. Маштакова