



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД КАМЧАТСКОГО КРАЯ

Именем Российской Федерации

### РЕШЕНИЕ

г. Петропавловск-Камчатский  
13 апреля 2016 года

Дело № А24-172/2016

Резолютивная часть решения объявлена 06 апреля 2016 года.

Полный текст решения изготовлен 13 апреля 2016 года.

Арбитражный суд Камчатского края в составе судьи Жалудя И.Ю., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Довиденко Ю.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Управление жилищно-коммунального хозяйства г. Петропавловска-Камчатского» (ИНН 4101122429, ОГРН 1084101001203)

к индивидуальному предпринимателю Теплых Олегу Сергеевичу (ИНН 410100575257, ОГРН 304410127800189)

о взыскании задолженности по оплате отопления и горячего водоснабжения в сумме 1 606 316,81 руб.,

при участии:

от истца:

Дзядевич А.Л. – представитель по доверенности от 11.01.2016 № 35 (сроком до 31.12.2016);

Чугунова Н.В. – представитель по доверенности от 11.01.2016 № 59 (сроком до 31.12.2016);

от ответчика:

Прокофьева Е.Г. – представитель по доверенности от 19.06.2015 (сроком на пять лет),

установил:

общество с ограниченной ответственностью «Управление жилищно-коммунального хозяйства г. Петропавловска-Камчатского» (далее – истец, ООО «УЖКХ г. Петропавловска-Камчатского», место нахождения: 683024, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Владивостокская, д. 29) обратилось в Арбитражный суд Камчатского края с иском к индивидуальному предпринимателю Теплых Олегу Сергеевичу (далее – ответчик, ИП Теплых О.С., место нахождения: 683024, г. Петропавловск-Камчатский) о взыскании 1 606 316,81 руб. долга за бездоговорное потребление коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению за период с 01.01.2013 по 31.08.2015.

Требования заявлены истцом со ссылкой на статьи 153, 155, 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и мотивированы ненадлежащим исполнением ответчиком, как собственником встроенного нежилого помещения магазина площадью 553,7 кв. м, расположенного на первом этаже дома № 24 по проспекту 50 лет Октября, в г. Петропавловске-Камчатском (далее – спорное нежилое помещение), денежных обязательств по оплате расходов по отоплению и горячему водоснабжению.

В судебном заседании представители ООО «УЖКХ г. Петропавловска-Камчатского» заявили ходатайство об уменьшении размера исковых требований до 990 808,72 руб., ссылаясь на те обстоятельства, что вышеназванный дом оборудован прибором учета, в связи с чем ответчику за период с 01.01.2013 по 31.08.2015 произведен перерасчет платы за бездоговорное потребление коммунальной услуги по отоплению. В остальном требования поддержали в полном объеме по изложенным в исковом заявлении и дополнении к нему от 06.04.2016 основаниям и доводам, дополнительно пояснив, что актом проверки от 05.04.2016 подтверждается возможность потребления ответчиком услуги по отоплению.

Представитель ИП Теплых О.С., в удовлетворении ходатайства которого об истребовании у ресурсоснабжающей организации сведений о поступившей тепловой энергии отказано определением от 06.04.2016, содержащимся в протоколе судебного заседания, в судебном заседании требование истца не признал

по изложенным в отзыве основаниям, ссылаясь на то, что ответчик имеет прямые договоры на поставку коммунальных услуг (холодное водоснабжение, водоотведение, электроэнергия) в спорное нежилое помещение с ресурсоснабжающими организациями. Ранее, 10.12.1998, с Теплых О.С. был заключен договор № 3038 на пользование тепловой энергией с ГУП «Камчаткоммунэнерго». Согласно акту от 26.11.1999 представителями Гортеплосети в спорном помещении установлена и запущена автономная подача тепла от бойлера с 03.11.1999. Батареи центрального отопления отключены и сняты, трубы заизолированы в торговом зале и подсобных помещениях. Теплом Камчаткоммунэнерго не пользуется с 01.11.1999. Договор расторгнут с этого же периода. Стояки ГВС и отопления проходят через нежилое помещение транзитом, надежно заизолированы, расположены за обшивкой стен, выполненной из гипсокартоновых листов и частично керамической плиткой. Теплопотребляющие установки в нежилом помещении, подключенные к системе центрального отопления, отсутствуют. Горячая вода из системы ГВС не используется в виду отсутствия источников потребления (кранов). С 1999 года по настоящее время спорное нежилое помещение, принадлежащее на праве собственности ИП Теплых О.С., отапливается и снабжается горячей водой от водогрейного двухконтурного жидкотопливного котла, что так же подтверждено актом обследования ПАО «Камчатскэнерго» от 17.12.2015. Котельная установка (бойлер) установлена в отдельно стоящем нежилом складском помещении, так же принадлежащем на праве собственности ответчику. На текущий ремонт и техническое обслуживание бойлера заключены договоры. В 2003 году была произведена реконструкция котельной установки. Ежегодно закупается требуемое количество жидкого топлива (с января 2013 по март 2014 года поставщик ООО «Компания «Солнечный ветер», с декабря 2014 года по настоящее время АО «ННК-Камчатнефтепродукт»). Так, для целей обеспечения спорного нежилого помещения теплом для бойлера было закуплено топлива в 2013 году на сумму 288 347 руб., в 2014 году – 229 869,2 руб., в 2015 году – 226 550,50 руб. В апреле 2015 года филиалом ОАО «Камчатскэнерго» – «Энергосбыт» была направлена оферта договора теплоснабжения и горячего водоснабжения, однако ИП Теплых О.С. не акцептовал данную оферту по вышеперечисленным причинам,

направив в ОАО «Камчатскэнерго» заявление от 24.04.2015 об отказе заключения договора. В настоящее время претензий к ИП Теплых О.С. со стороны ресурсоснабжающей организации не имеется. При согласовании договора от 04.10.2012 № 689-ЭР/12-6 (ООО) на участие в расходах по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома ИП Теплых О.С. было предложено исключить из платы за «текущий ремонт общего имущества жилого дома» стоимость расходов на текущий ремонт центрального отопления. Стоимость данной услуги была исключена истцом из размера платы по договору, такое уменьшение платы было согласовано в протоколе согласования разногласий от 28.01.2013 генеральным директором ООО «УЖКХ г. Петропавловска-Камчатского» Харитоновой Ю.Ю., а ранее согласовано предыдущим руководителем истца, что свидетельствует об информированности управляющей компании и признании руководством компании наличия у ответчика автономной системы отопления и горячего водоснабжения. При этом по договору уступки прав с 01.03.2013 ООО «УЖКХ УЖКХ г. Петропавловска-Камчатского» уступило ПАО «Камчатскэнерго» право требования за поставленный ресурс.

Рассмотрев ходатайство ООО «УЖКХ г. Петропавловска-Камчатского» об уменьшении размера исковых требований до 990 808,72 руб., арбитражный суд учитывает следующее.

Согласно части 1 статьи 49 АПК РФ истец вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде первой инстанции до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, изменить основание или предмет иска, увеличить или уменьшить размер исковых требований.

Рассмотрев заявление истца в соответствии с указанной правовой нормой, арбитражный суд принимает уменьшение истцом размера исковых требований до заявленной суммы.

Заслушав объяснения представителей истца и ответчика, исследовав материалы дела, арбитражный суд приходит к следующему выводу.

Из материалов дела следует, что в соответствии с договором управления многоквартирным домом от 01.11.2012 № 31-ДУ-12, ООО «УЖКХ г. Петропавловска-Камчатского» является управляющей организацией

многоквартирного жилого дома № 24 по проспекту 50 лет Октября в г. Петропавловске-Камчатском.

Согласно выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним ответчику на праве собственности, зарегистрированному 04.06.1999, принадлежат встроенное нежилое помещение магазина в жилом доме, общей площадью 553,7 кв. м, адрес (место нахождения) объекта: г. Петропавловск-Камчатский, проспекту 50 лет Октября, д. 24.

Полагая, что ИП Теплых О.С. в период с 01.01.2013 по 31.08.2015 бездоговорно потреблял в принадлежащем ему спорном нежилом помещении коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению, ООО «УЖКХ г. Петропавловска-Камчатского» обратилось в суд за возмещением образовавшейся задолженности в сумме 1 606 316,81 руб.

Согласно положениям статьи 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не установлено законом или договором.

В силу положений пункта 1 статьи 548 ГК РФ правила, предусмотренные статьями 539–547 названного Кодекса, применяются к отношениям, связанным со снабжением тепловой энергией через присоединенную сеть, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Энергоснабжающая организация обязана подавать абоненту энергию через присоединенную сеть в количестве, предусмотренном договором энергоснабжения, и с соблюдением режима подачи, согласованного сторонами. Абонент обязан оплатить фактически принятое количество энергии (пункт 1 статьи 539, пункт 1 статьи 541 ГК РФ).

В части 4 статьи 154 ЖК РФ определено, что плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами, в том числе плату за данные коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме.

В соответствии со статьей 157 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Отношения по предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, в том числе отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, их права и обязанности, порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг и т.д. регулируются Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354).

В силу положений пункта 2 Правил № 354 под коммунальными услугами понимается осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений). К коммунальным ресурсам относятся холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Подпунктом «б» пункта 4 Правил № 354 установлено, что одним из видов коммунальных услуг, предоставляемых потребителю, является горячее водоснабжение, рассматриваемое как снабжение горячей водой, подаваемой по централизованным сетям горячего водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом (домовладение) – централизованное горячее водоснабжение.

Согласно подпункту «е» пункта 4 Правил № 354 отопление – подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в жилом доме, в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, в помещениях, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, температуры воздуха, указанной в пункте 15 приложения № 1 к названным Правилам.

Из материалов дела следует, что 17.06.1999 ИП Теплых О.С. обратился в муниципальное предприятие «РЭУ-2» с заявлением о разрешении на отключение централизованного отопления в магазине «Юбилейный», расположенный в многоквартирном жилом доме № 24 по проспекту 50 лет Октября в г. Петропавловске-Камчатском (т. 2, л. д. 60).

02.09.1999 ответчик обратился с заявлением в Камчаткоммунэнерго о прекращении договора теплоснабжения в связи с установкой автономного отопления спорных нежилых помещений (т. 2, л. д. 59).

Согласно акту от 26.11.1999, составленному в том числе с участием представителей Гортеплосети, в спорном помещении установлена и запущена автономная подача тепла от бойлера с 03.11.1999. Батареи центрального отопления отключены и сняты, трубы заизолированы в торговом зале и подсобных помещениях. Теплом Камчаткоммунэнерго не пользуется с 01.11.1999 (т. 2, л. д. 61).

Из письма ПАО «Камчатскоэнерго» от 16.04.2015 № 15-07/1693 и заявления ответчика от 24.04.2015 следует, что ИП Теплых О.С. отказался от подписания договора теплоснабжения и горячего водоснабжения по причине наличия автономной системы подачи тепла и горячей воды в спорные нежилые помещения, а также по причине отсутствия батарей отопления централизованной системы отопления (т. 2, л. д. 62, 63).

Как видно из письма ИП Теплых О.С. от 16.12.2015 № 56, ответчик обратился в филиал Камчатские ТЭЦ с заявлением о направлении представителя для составления акта о наличии (отсутствии) бездоговорного потребления тепловой энергии и теплоносителя из системы ЦГВС (т. 2, л. д. 64).

Согласно акту обследования филиала ОАО «Камчатскэнерго» – «Энергосбыт» от 17.12.2015 спорные нежилые помещения ответчика не

подключены к системе теплоснабжения дома. Магазин имеет собственную независимую систему теплоснабжения, а также бойлерную, расположенную рядом с домом. Система теплоснабжения многоквартирного жилого дома № 24 по проспекту 50 лет Октября в г. Петропавловске-Камчатском расположена в подвале (под магазином). Стояки отопления и горячего водоснабжения проходят транзитом на второй этаж через помещение магазина и изолированы (т. 2, л. д. 65).

Из письма ИП Теплых О.С. от 02.08.2012 № 36, адресованного ООО «УЖКХ г. Петропавловска-Камчатского», следует, что ответчик обращает внимание истца на то, что спорное помещение имеет автономное отопление, в связи с чем система центрального отопления не используется. Учитывая данное обстоятельство, ответчик считал необоснованным включение суммы по услуге «Текущий ремонт центрального отопления» в стоимость расходов (т. 2, л. д. 132, 134).

Из протокола согласования разногласий, расчета суммы долевого участия в расходах по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома № 24 по проспекту 50 лет Октября в г. Петропавловске-Камчатском, а также стоимости возмещения расходов, подписанных в том числе ООО «УЖКХ г. Петропавловска-Камчатского», видно, что из данных расходов для ИП Теплых О.С. исключена сумма по услуге «Текущий ремонт центрального отопления» (т. 2, л. д. 136, 138, 140).

Согласно акту ООО «УЖКХ г. Петропавловска-Камчатского» от 05.04.2016 в спорном помещении стояки отопления заштукатурены в стены жилого дома и обшиты гипсокартонном. Отводов от стояков центрального отопления не обнаружено. При осмотре моечных помещений врезок в стояки центрального отопления для нужд горячего водоснабжения не обнаружено (т. 2, л. д. 159).

В материалы дела представлена копия технического паспорта на многоквартирный жилой дом № 24, расположенный по проспекту 50 лет Октября в г. Петропавловске-Камчатском, согласно которому площадь жилых и нежилых помещений названного дома составляет 2089,8 кв. м (т. 2, л. д. 160).

Как указано выше, площадь спорного нежилого помещения магазина составляет 553,7 кв. м.

Из расчетных квитанций гражданина в конкретной квартире за период с 01.01.2013 по 31.08.2015, в которой также проживает и ИП Теплых О.С., видно, что



ресурсоснабжающая организация, рассчитывая плату и объем отопления, не включает площадь спорного нежилого помещения магазина в данный расчет (т. 2, л. д. 66–96).

При этом объем отопления (Гкал), рассчитанный по общедомовому прибору учета, указанный в названных квитанциях, соответствует объему, содержащемуся в сведениях, актах и отчетах, предоставленных самим ООО «УЖКХ г. Петропавловска-Камчатского» (т. 2, л. д. 163–180).

На основании изложенного арбитражный суд приходит к выводу о том, что ООО «УЖКХ г. Петропавловска-Камчатского» в нарушение требований статьи 65 АПК РФ не представило доказательств, подтверждающих те обстоятельства, что истец предоставляет ИП Теплых О.С. в спорные помещения услугу отопления и ГВС.

Общество не доказало, что при наличии у ответчика автономной подачи ресурса отопления, ООО «УЖКХ г. Петропавловска-Камчатского» осуществляет в спорные нежилые помещения ответчика подачу по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, а также снабжает ответчика горячей водой путем производства и предоставления коммунальной услуги по ГВС с использованием внутридомовых инженерных систем, включающих оборудование, входящее в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и не доказало наличие такого оборудования, как это установлено пунктом 55 Правил № 354.

На основании изложенного требования ООО «УЖКХ г. Петропавловска-Камчатского» о взыскании долга за бездоговорное потребление коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению в размере 990 808,72 руб. за период с 01.01.2013 по 31.08.2015 удовлетворению не подлежат.

Ссылка представителей истца на положения статьи 25 ЖК РФ, в том числе на переустройство и перепланировку, является несостоятельной, поскольку данной нормой регулируется понятие переустройства и перепланировки жилых помещений. По настоящему делу спорные помещения является нежилыми.

Кроме того, согласно указанной норме переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения

изменения в технический паспорт жилого помещения. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

ООО «УЖКХ г. Петропавловска-Камчатского» в нарушение требований статьи 65 АПК РФ не представило в материалы дела доказательств, а именно технический паспорт спорного нежилого помещения, содержащий сведения о конкретных инженерных сетях, санитарно-техническом, электрическом или другом оборудовании, который бы свидетельствовал о перепланировке или переоборудовании.

Довод истца, содержащийся в дополнении к исковому заявлению, о постоянном использовании электрических приборов отопления, которые существенно повышают нагрузку на электросети многоквартирного дома, является несостоятельным, поскольку доказательств использования электрических приборов для отопления спорных нежилых помещений в материалы дела не представлено.

По этим же основаниям не принимается во внимание арбитражного суда довод истца о том, что при снижении температуры в квартире с автономным источником теплоснабжения снижается и температура в соседних помещениях за счет перетоков теплоты.

То обстоятельство, что ИП Теплых О.С. не обращался к ответчику с заявлением о перерасчете задолженности по оплате коммунальных услуг, правового значения не имеет.

Ссылка представителей истца на судебный акт по делу № А24-2443/2013, не принимается арбитражным судом во внимание, поскольку согласно сведениям, полученным из общедоступной базы электронных документов «Картотека арбитражных дел», размещенной на официальном сайте федеральных арбитражных судов Российской Федерации в сети Интернет, судебный акт, а именно решение Арбитражного суда Камчатского края от 15.11.2013, принят по иным фактическим обстоятельствам.

При этом доказательств в подтверждение того, что ресурсоснабжающая организация – ПАО «Камчатскэнерго» взыскало с ООО «УЖКХ г. Петропавловска-Камчатского» спорную по настоящему делу сумму в размере

990 808,72 руб. за потребленный в период с 01.01.2013 по 31.08.2015 ИП Теплых О.С. коммунальный ресурс отопления и ГВС, материалы дела не содержат, истцом в судебное заседание не представило.

Из вышеприведенных расчетных квитанций также следует, что начиная с 01.03.2013 ООО «УЖКХ г. Петропавловска-Камчатского» на основании статьи 382 ГК РФ уступило ПАО «Камчатскэнерго» право требования за коммунальный ресурс.

При подаче искового заявления истец уплатил государственную пошлину в размере 29 064 руб.

Исходя из размера уменьшения исковых требований (990 808,72 руб.), государственная пошлина по иску составляет 22 816,17 руб.

Подпунктом 3 пункта 1 статьи 333.22 Налогового кодекса Российской Федерации предусмотрено, что при уменьшении истцом размера исковых требований сумма излишне уплаченной государственной пошлины возвращается в порядке, предусмотренном статьей 333.40 названного Кодекса.

Поскольку истец уменьшил размер исковых требований, сумма излишне уплаченной государственной пошлины в размере 6247,83 руб. подлежит возврату истцу из федерального бюджета.

В соответствии с положениями части 1 статьи 110 АПК РФ судебные расходы по уплате государственной пошлины в сумме 22 816,17 руб. относятся на истца.

Руководствуясь статьями 1–3, 17, 27–28, 49, 101–103, 110, 167–171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

решил:

принять уменьшение размера исковых требований до 990 808,72 руб.

В удовлетворении иска общества с ограниченной ответственностью «Управление жилищно-коммунального хозяйства г. Петропавловска-Камчатского» отказать.

Возвратить обществу с ограниченной ответственностью «Управление жилищно-коммунального хозяйства г. Петропавловска-Камчатского» из

федерального бюджета государственную пошлину в размере 6247,83 руб., перечисленной по платежному поручению от 25.12.2015 № 7201.

Решение может быть обжаловано в Пятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Камчатского края в срок, не превышающий одного месяца со дня принятия решения, а также в Арбитражный суд Дальневосточного округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления решения в законную силу, при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

И.Ю. Жалудь