

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

<http://www.msk.arbitr.ru>**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****РЕШЕНИЕ****г. Москва****Дело №А40-214236/18-41-1739****Резолютивная часть решения объявлена 13.03.2019****Решение в полном объеме изготовлено 25.03.2019**

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Березовой О.А., рассмотрев в судебном заседании суда первой инстанции, проведенном по адресу: г. Москва, ул. Б. Тульская, д. 17, зал судебных заседаний 4010, - при ведении протокола секретарем Черепковой Е.С., при участии представителей истца Массальской В.Н. по доверенности от 12.07.2018 № 007, Ненаглядова А.А. по доверенности от 23.04.2018 № 002 и ответчика Бандурко М.В. по доверенностям от 09.04.2018 № 04/2018 и 16.08.2018, дело по иску ООО «АС-СЕРВИС» (ОГРН 1177746042407) к ТСН (жилья) «Дом в Сосновой роще» (ОГРН 5167746379609) о взыскании 1 535 095 руб. 89 коп., **установил:**

Истец просит суд взыскать с ответчика 1 535 095 руб. 89 коп., в том числе 1 520 000 руб. в оплату услуг, оказанных по договору оказания услуг по обслуживанию многоквартирного дома от 01.04.2017 № 04, 15 095 руб. 89 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных за период с 11.07.2018 по 29.08.2018.

В обоснование иска истец сослался на то, что в соответствии с договором от 01.04.2017 № 04 оказал ответчику услуги по обслуживанию многоквартирного дома, однако услуги, оказанные за период с апреля по июнь 2018 года, ответчик не оплатил.

Ответчик против иска возразил, сослался на то, что с 15.06.2018 договор расторгнут по инициативе ответчика, на основании уведомления, полученного истцом 18.05.2018, оплата услуг не производилась, поскольку истцу направлялись мотивированные отказы от подписания актов в соответствии с п. 10.2 договора.

Исследовав письменные доказательства, представленные сторонами, заслушав объяснения их представителей, суд установил, что 01.04.2017 истец в качестве исполнителя и ответчик в качестве заказчика заключили договор оказания услуг по обслуживанию многоквартирного дома № 4, согласно которому заказчик поручает и

оплачивает, а исполнитель принимает на себя обязательства по оказанию услуг по обслуживанию многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул. Расплетина, д. 21.

Согласно п. 4.2 договора состав, периодичность и требования к отдельным услугам по обслуживанию многоквартирного дома определяются отдельными дополнительными соглашениями к договору.

Разделом 5 договора предусмотрено, что уплата ежемесячного вознаграждения исполнителя по договору производится заказчиком на основании подписанного с обеих сторон акта об оказании услуг и счета не позднее 15-го числа календарного месяца, следующего за оплачиваемым.

Порядок сдачи и приемки услуг установлен разделом 10 договора, согласно ему исполнитель ежемесячно по окончании календарного месяца направляет заказчику акт об оказании услуг в 2-х экземплярах; заказчик в течение 5-ти календарных дней с момента получения акта об оказании услуг обязан направить исполнителю подписанный акт об оказании услуг или представить письменный мотивированный отказ от его подписания. В случае неполучения в порядке, предусмотренном договором, от заказчика подписанного акта об оказании услуг исполнителем или письменного мотивированного отказа от приемки оказанных услуг в установленный договором срок, услуги считаются оказанными исполнителем без претензий к объему и качеству, а у заказчика возникают обязательства по проведению расчетов с исполнителем.

Согласно п. 11.1 договор вступает в силу с момента его подписания и действует до 31.12.2017, а п. 11.4.4 предусматривает, что договор может быть расторгнут по инициативе одной из сторон в одностороннем порядке с обязательным письменным уведомлением другой стороны о намерении расторгнуть договор не позднее, чем за 30 календарных дней до даты предполагаемого расторжения договора.

Кроме того, п. 11.4.6 договора предоставляет заказчику право в случае нарушения исполнителем условий оказания услуг, предусмотренных договором, при наличии документального подтверждения таких нарушений расторгнуть договор с обязательным письменным уведомлением исполнителя о намерении расторгнуть договор не позднее, чем за 14 календарных дней до даты предполагаемого расторжения договора.

Согласно дополнительному соглашению № 1 заказчик поручает и оплачивает, а исполнитель принимает на себя обязательства оказывать ежемесячные услуги по техническому обслуживанию многоквартирного дома, в том числе техническому обслуживанию системы пожарной сигнализации, пожаротушения и дымоудаления. В соответствии с п. 2.3 дополнительного соглашения техническое обслуживание

включает в себя необходимую диагностику, осмотр, регулировку систем, мероприятия мелкого и планово-предупредительного ремонта (в соответствии с требованиями исполнительной документации на соответствующие системы и действующего законодательства), а также мероприятия, необходимые для подготовки оборудования, инженерных систем, технических устройств к сезонной эксплуатации – опрессовка, консервация, ежегодная диагностика и др.

Согласно п. 4.1 соглашения ежемесячное вознаграждение исполнителя за услуги, оказываемые в соответствии с соглашением, составляет 485 600 руб.

По дополнительному соглашению № 2 заказчик поручает и оплачивает, а исполнитель принимает на себя обязательства оказывать ежемесячные услуги по санитарному обслуживанию многоквартирного дома. Ежемесячное вознаграждение исполнителя за услуги, оказываемые в соответствии с соглашением, составляет 416 500 руб.

По дополнительному соглашению № 3 заказчик поручает и оплачивает, а исполнитель принимает на себя обязательства оказывать ежемесячные услуги по обслуживанию многоквартирного дома в части организации и обеспечения комендантской службы для многоквартирного дома. Ежемесячное вознаграждение исполнителя за услуги, оказываемые в соответствии с соглашением, составляет в части комендантов - 446 000 руб. в месяц, в части консьержей - 107 000 руб. в месяц.

По дополнительному соглашению № 4 заказчик поручает и оплачивает, а исполнитель принимает на себя обязательства оказывать ежемесячные услуги по управленческому обслуживанию многоквартирного дома. Ежемесячное вознаграждение исполнителя за услуги, оказываемые в соответствии с соглашением, составляет 116 000 руб.

По дополнительному соглашению № 5 заказчик поручает и оплачивает, а исполнитель принимает на себя обязательства оказывать ежемесячные услуги по финансово-аналитическому обслуживанию заказчика. Ежемесячное вознаграждение исполнителя за услуги, оказываемые в соответствии с соглашением, составляет 51 000 руб.

По дополнительному соглашению № 6 заказчик поручает и оплачивает, а исполнитель принимает на себя обязательства оказывать ежемесячные услуги по документарно-правовому обслуживанию заказчика. Ежемесячное вознаграждение исполнителя за услуги, оказываемые в соответствии с соглашением, составляет 49 500 руб.

По дополнительному соглашению № 7 заказчик поручает и оплачивает, а исполнитель принимает на себя обязательства по организации приема управления

многоквартирного дома от предыдущей управляющей организации. Размер вознаграждения исполнителя за услуги, оказываемые в соответствии с соглашением, составляет 1 руб.

По дополнительному соглашению № 8 заказчик поручает и оплачивает, а исполнитель принимает на себя обязательства оказывать ежемесячные услуги по представлению интересов заказчика. Ежемесячное вознаграждение исполнителя за услуги, оказываемые в соответствии с соглашением, составляет 73 226 руб.

Из представленных суду доказательств следует, что по итогам апреля, мая и июня 2018 года истец направил ответчику счета на оплату от 30.04.2018 № 18, от 31.05.2018 № 21, от 30.06.2018 № 24, акты 30.04.2018 № 21, от 31.05.2018 № 25, от 30.06.2018 № 28, которые, как следует из объяснений представителей сторон, оплачены частично. Так, услуги, оказанные в апреле 2018 года, оплачены на сумму 543 600 руб., услуги, оплаченные в мае 2018 года, оплачены на сумму 465 100 руб., услуги, оказанные в июне 2018 года, оплачены на сумму 232 550 руб.

Услуги стоимостью 1 520 000 руб. не оплачены. Претензия от 05.06.2018 № 18-035, направленная ответчику по почте 06.06.3028, не исполнена.

В обоснование отказа оплаты услуг ответчик сослался на то, что при проведении 18.04.2018 проверки работоспособности противопожарных систем выявлены следующие неисправности: голосовая и звуковая система оповещения и система дымоудаления не включились, зона паркинга убиралась с использованием только одной поломочной машины вместо двух, счета оплачивались несвоевременно, сотрудники (инженер и управляющая) имеют низкий уровень квалификации, ряд услуг истцом не оказывались, в доказательство представил отказы от подписания актов от 30.04.2018 № 21, от 20.06.2018 № 140.

Однако в акте проведения проверки противопожарных систем и установок от 18.04.2018 следует, что при включении ручного пожарного извещателя на 29-м этаже дома системы оповещения и дымоудаления действительно не включились, но после проведения работ ООО «СвязьПромСнаб» при включении ручного пожарного извещателя на 29-м этаже системы включились. В акте осмотра состояния общедомового имущества от 31.05.2018, в составлении которого принимал участие собственник одной из квартир, указано, что системы пожарной сигнализации, дымоудаления работают.

Ст. 309 ГК Российской Федерации возлагает на стороны обязательства обязанность исполнять его надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких

условий и требований – в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно ст. 314 ГК Российской Федерации если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода.

В соответствии со ст. 779 ГК Российской Федерации по договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги, а заказчик обязуется оплатить эти услуги.

Ст. 395 ГК Российской Федерации предусматривает, что за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате на сумму этих средств уплачиваются проценты. В период до 01.06.2015 размер процентов определялся существующей в месте жительства кредитора, а если кредитором является юридическое лицо, в месте его нахождения учетной ставкой банковского процента на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части, с 01.06.2015 размер процентов определяется существующими в месте жительства кредитора или, если кредитором является юридическое лицо, в месте его нахождения, опубликованными Банком России и имевшими место в соответствующие периоды средними ставками банковского процента по вкладам физических лиц, а с 01.08.2016 – ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

Порядок изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность». В частности, п. 10 Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости

соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание жилого помещения. Размер уменьшения платы за содержание жилого помещения определяется по формуле:

$$\Delta P = \frac{P_y}{n_m} \times n_d,$$

где:

$\Delta P$  - размер уменьшения платы за содержание жилого помещения (рублей);

$P_y$  - стоимость соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание жилого помещения (рублей);

$n_m$  - количество календарных дней в месяце;

$n_d$  - количество полных календарных дней, в течение которых оказывались и (или) выполнялись услуги или работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

При этом п. 15 Правил устанавливает, что факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание жилого помещения. В соответствии с п. 16 Правил акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном [Правилами](#) предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

Как указано в решении Верховного Суда Российской Федерации от 05.09.2012 № АКПИ12-1004, устанавливая такой порядок, Правительство Российской Федерации в п. 15 Правил определило, что факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ должен отражаться в акте, который является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. В п. 10 данных Правил приведена формула расчета размера уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ согласно п. 16 Правил составляется в порядке, который установлен правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, предусматривают, что если ни один из заинтересованных участников проверки не инициировал проведение экспертизы качества коммунальной услуги, но при этом между потребителем и исполнителем, иными заинтересованными участниками проверки существует спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных в приложении № 1 к Правилам параметров качества коммунальной услуги, то определяются дата и время проведения повторной проверки качества коммунальной услуги с участием приглашенных исполнителем представителей государственной жилищной инспекции Российской Федерации, представителей общественного объединения потребителей. В этом случае в акте проверки должны быть указаны дата и время проведения повторной проверки. Акт повторной проверки подписывается помимо заинтересованных участников проверки также представителем государственной жилищной инспекции в Российской Федерации и представителем общественного объединения потребителей. Указанным представителям исполнитель обязан передать по 1 экземпляру акта повторной проверки.

Указанный порядок составления акта и уменьшения размера платы ответчиком не соблюден, при этом суд считает, что единичная неисправность какой-либо системы на одном из этажей многоквартирного дома не могла явиться основанием для отказа в оплате услуг в сумме, согласованной сторонами в нескольких дополнительных соглашениях.

К представленным ответчиком в качестве доказательств нарушения истцом условий договора актам технического состояния, подписанным им и ООО «Сервис-Констракшн», не подписанным истцом, суд относится критически, поскольку из договора по обследованию объекта для принятия в эксплуатацию от 05.06.2018 № СК-РЭ-1 следует, что ООО «Сервис-Констракшн» приступило к управлению многоквартирным домом после расторжения договора с истцом, а потому могло быть заинтересовано в указании в актах как можно большего числа неисправностей.

Суд принимает во внимание, что уведомлением от 17.05.2018 ответчик расторг договор с 15.06.2018, сославшись на п. 11.4.4 договора, который предоставляет право обеим сторонам договора в одностороннем порядке расторгнуть договор с обязательным письменным уведомлением другой стороны о намерении расторгнуть договор не позднее, чем за 30 календарных дней до даты предполагаемого расторжения договора.

Суд соглашается с мнением истца о том, что в случае оказания им услуг с нарушением условий договора ответчик расторг бы договор на основании п. 11.4.6 договора, который предоставляет заказчику право в случае нарушения исполнителем условий оказания услуг, предусмотренных договором, при наличии документального подтверждения таких нарушений расторгнуть договор с обязательным письменным уведомлением исполнителя о намерении расторгнуть договор не позднее, чем за 14 календарных дней до даты предполагаемого расторжения договора.

Таким образом, в ходе судебного разбирательства ответчик в нарушение ст. 65 АПК Российской Федерации ответчик не доказал наличие оснований для отказа в оплате услуг, оказанных истцом в апреле – июне 2018 года, в связи с чем иск удовлетворяется судом в полном объеме, как в части взыскания основного долга, так и в части взыскания процентов за пользование чужими денежными средствами.

Судебные расходы в виде государственной пошлины взыскиваются с ответчика в соответствии со ст. 110 АПК Российской Федерации

На основании изложенного и руководствуясь ст. 309, 314, 395, 779 ГК Российской Федерации, ст. 65, 110-112, 167-171 АПК Российской Федерации, суд

#### **Р Е Ш И Л:**

иск удовлетворить;

взыскать с ТСН (жилья) «Дом в Сосновой роще» в пользу ООО «АС-СЕРВИС» 1 535 095 руб. 89 коп., в том числе 1 520 000 руб. в оплату услуг и 15 095 руб. 89 коп. процентов, а также 28 351 руб. судебных расходов по уплате государственной пошлины.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия.

**Судья**

**О.А.Березова**