



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

<http://www.msk.arbitr.ru>

### РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Москва

Дело № А40-80579/18

116-584

03 декабря 2018 г.

Резолютивная часть решения объявлена 29 октября 2018 года

Полный текст решения изготовлен 03 декабря 2018 года

Арбитражный суд в составе судьи Стародуб А. П.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Ильичевой А. А.,

рассмотрев в судебном заседании дело

по исковому заявлению: ООО "ВИДЕОЭНЕРГИЯ" (ОГРН: 1037724003932)

к ООО "ГОРОД 77" (ОГРН: 1077761040807), ГБУ "ЖИЛИЩНИК РАЙОНА СОЛНЦЕВО" (ОГРН: 1157746607402)

третьи лица: ГБУ МФЦ города Москвы (ОГРН: 5117746050989)

о признании недействительным Договора, в части, истребовании имущества из незаконного владения, взыскании неосновательного обогащения, процентов.

при участии представителей:

от истца: Сатаров И.Р., паспорт, приказ от 05.10.2017 года № 5, Симкин В.А. паспорт, по доверенности от 10.04.2018 года.

от ответчика: ООО «Город 77» - Королева Е.А. по доверенности от 14.05.2018 года, ГБУ «Жилищник района Солнцево» - Виноградов Д.Ю. по доверенности от 26.06.2018 года.

от третьего лица: не явился, извещен.

### УСТАНОВИЛ:

ООО "ВИДЕОЭНЕРГИЯ" обратилось в арбитражный суд города Москвы с иском к ООО "ГОРОД 77" (ОГРН: 1077761040807), ГБУ "ЖИЛИЩНИК РАЙОНА СОЛНЦЕВО" о признании недействительным Договора на техническое обслуживание запирающих устройств подъездных дверей от 19.05.2017 года № 6-ЗАО заключенного между ООО "ГОРОД 77" и ГБУ "ЖИЛИЩНИК РАЙОНА СОЛНЦЕВО", в части включения в него многоквартирных домов, в которых запирающие устройства находятся в собственности ООО «Видеоэнергия», по адресам, указанным в исковом заявлении, истребовании имущества ООО «Видеоэнергия» в виде запирающих устройств в подъездах многоквартирных домов, расположенных по указанным в иске адресам, из незаконного владения ООО «Город 77», взыскании с ООО «Город 77» неосновательного обогащения в сумме 1 759 247 рублей 28 копеек, процентов на основании ст. 395 ГК РФ в сумме 58 225 рублей 20 копеек.

Кроме того, истец просит взыскать с ответчиков расходы на оплату юридических услуг в сумме 100 000 рублей.

Также истец просит в решении суда указать, что настоящее решение является основанием для изменения Государственным бюджетным учреждением города Москвы «Многофункциональные центры предоставления государственных услуг города

!!!  
не ори  
МКЭ

Москвы» кода поставщика по услуге технического обслуживания запирающих устройств по спорным адресам с Ответчика 2 на Истца, и восстановления Истца поставщиком по услуге технического обслуживания запирающих устройств по вышеуказанным адресам.

Представитель третьего лица, надлежащим образом извещенный о месте и времени рассмотрения спора в суд не явился.

Представитель истца и ответчика не возражали против рассмотрения спора в отсутствие представителя третьего лица.

Представитель истца иск поддержал, представители ответчиков просили в иске отказать, по доводам отзыва.

Рассмотрев материалы дела, выслушав доводы представителей истца и ответчиков, исследовав и оценив имеющиеся в деле доказательства, суд считает исковые требования не подлежащими удовлетворению, исходя из следующего.

Как следует из материалов дела, Истец указал, что на основании договора на электромонтажные работы от 17.02.2003 № 351 и договора на электромонтажные и ремонтно-строительные работы от 28.03.2003 № 379, заключенных между ООО «Энергия СК» и ГУП ДЕЗ «Солнцево», ООО «Энергия СК» осуществлена покупка, монтаж запирающих устройств в подъездах многоквартирных домов. Перечень домов указан в приложении к настоящему исковому заявлению. Выполнение электромонтажных работ подтверждается протоколами о договорной цене на электромонтажные работы, Актами сдачи-приемки работ к договорам на электромонтажные работы от 17.02.2003 № 351, от 28.03.2003 № 379.

Так, например, 17.02.2003 ООО «Энергия СК» и ГУП ДЕЗ «Солнцево» заключен договор на электромонтажные работы № 351, согласно пунктам 1.1., 4.1., 4.3., 6.2 которого ГУП ДЕЗ «Солнцево» поручил, а ООО «Энергия СК» взяло на себя обязательства по разработке проекта монтажа системы «Домофон», приобретение устройств и комплектующих системы «Домофон», монтажу и пуско-наладке системы «Домофон», обеспечения жильцов электронными ключами по адресам согласно приложению к договору. *(Дом сран набор 2006г)*

Истец указал, что подъездная часть оборудования устанавливалась за счет ООО «Энергия СК». Оплата работ по договору производилась жильцами только за установку трубок и за электронные ключи. ГУП ДЕЗ «Солнцево» не оплачивало приобретение и монтаж домофонов. Оборудование подъездной части домофона является собственностью ООО «Энергия СК». После выполнения монтажа установлена оплата за техническое обслуживание.

Истец указал, что из адресного списка, протокола о договорной цене на электромонтажные работы, являющегося Приложением № 1 к договору на электромонтажные работы от 17.02.2003 № 351, Актов сдачи-приемки к данному договору от 28.03.2003, 30.04.2003, 30.05.2003 усматривается, что ООО «Энергия СК» осуществлена покупка, монтаж запирающих устройств в 32 подъездах многоквартирных домов, расположенных по адресам, указанным в перечне многоквартирных домов, являющимся приложением к настоящему исковому заявлению, и указанное домофонное оборудование является собственностью ООО «Энергия СК».

Аналогичная ситуация имеет место быть по всем другим запирающим устройствам в 64 подъездах многоквартирных домов, установленным в рамках договора на электромонтажные и ремонтно-строительные работы от 28.10.2003 № 379, заключенного между ООО «Энергия СК» и ГУП ДЕЗ «Солнцево», расположенных по адресам, указанным в перечне многоквартирных домов, являющемся приложением к иску.

Согласно договору на эксплуатацию и техническое обслуживание запирающего оборудования от 01.07.2003 № 3, заключенному между ООО «Энергия СК» и ГУП ДЕЗ «Солнцево», ГУП ДЕЗ «Солнцево» поручило, а ООО «Энергия СК» взяло на себя обязательства по организации и проведению работ по эксплуатации и техническому

обслуживанию домофонов и запирающего оборудования, являющемся приложением к настоящему исковому заявлению.

01.01.2009 года между ООО «Энергия СК» и ГУП ДЕЗ «Солнцево» заключен новый договор на эксплуатацию и техническое обслуживание запирающего оборудования № 31 с дополнительными соглашениями от 07.04.2009 № 1/1, от 16.06.2009 № 1, от 17.08.2009 № 2, от 16.09.2009 № 3, от 10.12.2009г. № 4, от 01.01.2010 № 5, от 22.02.2010 № 6, от 22.02.2010 № 7.

Истец указал, что на основании Соглашения об уступке прав и перевода долга по договорам на производство текущего и профилактического ремонт системы «Домофон» от 15.04.2009 № 1, заключенного между ООО «Энергия СК» и ООО «Видеоэнергия», ООО «Энергия СК» передало в собственность ООО «Видеоэнергия» запирающие устройства в 96 подъездах многоквартирных домов, установленные ООО «Энергия СК» в рамках договора на электромонтажные работы от 17.02.2003 № 351 и договора на электромонтажные и ремонтно-строительные работы от 28.10.2003 № 379, заключенных между ООО «Энергия СК» и ГУП ДЕЗ «Солнцево», а также право на их техническое обслуживание.

27.05.2010 года между ООО «Видеоэнергия» и ГУП ДЕЗ «Солнцево» заключен новый договор на эксплуатацию и техническое обслуживание запирающего оборудования № 42 с дополнительными соглашениями от 27.05.2010 года № 1, от 27.05.2010 № 2, от 18.06.2010 № 3, от 15.12.2010 № 4, от 15.12.2010 № 5, от 22.06.2011г. № 7/1, от 30.12.2011 № 7/2, от 01.10.2010 № 8, от 01.11.2012 №9, от 30.01.2013 № 10, от 28.02.2013 № 11, от 30.05.2013 № 12, от 30.09.2014 №14.

Таким образом, указал истец, имеются доказательства оформления обязательственных правоотношений Истца с собственниками помещений в многоквартирном доме, позволяющие сделать вывод о сохранении за Истцом титула собственника. Запирающие устройства в подъездах домов, расположенных по адресам, указанным в перечне многоквартирных, являющемся приложением к исковому заявлению являются собственностью ООО «Видеоэнергия». На сегодняшний день ООО «Видеоэнергия» как собственник, запирающие устройства в подъездах многоквартирных домов, расположенных по адресам, указанным в перечне, являющимся приложением к исковому заявлению, каким-либо образом не отчуждало (в том числе в состав общедомового имущества многоквартирных домов), кому-либо право владения, пользования не передавало.

Однако, по данным Истца, уже 19.05.2017 за № 6-ЗАО между Ответчиком 1 и ООО «Город 77» (далее по тексту - Ответчик 2) был заключен договор на техническое обслуживание запирающих устройств подъездных дверей, в адресный список которых вошли также запирающие устройства, находящиеся в собственности Истца!

Далее, по данным Истца, договор на техническое обслуживание запирающих устройств подъездных дверей от 19.05.2017 за № 6-ЗАО Ответчиком 1 был направлен в адрес Государственного бюджетного учреждения города Москвы «Многофункциональные центры предоставления государственных услуг города Москвы» для заключения четырехстороннего договора об информационном обеспечении расчетов населения за услуги технического обслуживания запирающих устройств на основании Единого платежного документа с ООО «Город 77», перечисления платы за услуги технического обслуживания запирающих устройств, принадлежащих на праве собственности Истцу, в Ответчика № 2 ? „в“ - это оплата или?

Начиная с июля 2017, плата за услуги технического обслуживания запирающих устройств, принадлежащих на праве собственности Истцу, в адрес Истца не поступает. Истец указал, что по состоянию на 01.04.2018 общество не получило денежных средств на общую сумму 1 759 247, 28 рублей.

Таким образом, указал истец, Ответчик 1 в нарушение требований действующего законодательства, заключив договор с Ответчиком 2,

распорядился принадлежащим Истцу имуществом, передав его во владение и пользование Ответчику 2, который в свою очередь получает от использования имущества Истца прибыль (неосновательное обогащение).

22.02.2018 за исх. № 3/02 Истцом в адрес Ответчика 1 направлена претензия с предложением исключить из адресного списка к договору на обслуживание запирающих устройств (домофонов) между Ответчиком 1 и Ответчиком адреса, оборудование на которых является собственностью Истца и не входит в состав общего имущества, а также направить в адрес МФЦ района «Солицево» и Третьего лица уведомление о восстановлении поставщиком услуги «запирающее устройство» Истца по данным адресам.

Ответом от 15.03.2018 за исх. № ВХ-845/18 Ответчик 1 посчитал требования, изложенные в претензии Истца, необоснованными.

Доводы истца судом отклоняются, ввиду следующего.

Домофон как оборудование, находящееся в многоквартирном доме как за пределами, так и внутри жилых помещений и обслуживающее более одной квартиры, отвечает признакам общего имущества в многоквартирном доме, указанным в ч. 1 ст. 36 ЖК РФ и пп. "д" п. 2 Правил N 491.

В Постановлении Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.10.2013 N А09-2498/2013 было отмечено, что с момента выбора управляющей компании обеспечение населения коммунальными услугами и содержание общего имущества являются обязанностями одной управляющей компании. При этом управляющая компания оказывает данные услуги самостоятельно либо посредством привлечения третьих лиц.

Отношения сторон регулируются договором, который по своей правовой природе является договором возмездного оказания услуг.

В соответствии со ст. 779 ГК РФ по договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик обязуется оплатить эти услуги.

В соответствии с п. 1 ст. 781 ГК РФ заказчик обязан оплатить оказанные ему услуги в сроки и в порядке, которые указаны в договоре возмездного оказания услуг. Из обстоятельств дела следует, что истец оказывал ответчику услуги. Закон (п. 1 ст. 782 ГК РФ) предоставляет заказчику право одностороннего отказа от исполнения договора возмездного оказания услуг.

По мнению суда, обстоятельства, на которые ссылается истец, а именно, то, что в домах находится оборудование, принадлежащее истцу, а также то, что между истцом и управляющей компанией, проживающими в спорных домах, были заключены договоры на техническое обслуживание оборудования, не являются препятствиями для расторжения договора.

Суд полагает, что отсутствуют правовые основания для удовлетворения требований истца о признании за истцом права на техническое обслуживание запирающих устройств, а также о признании незаконными все совершенные ответчиком сделки в отношении имущества истца.

Несостоятельна ссылка истца в качестве основания для признания незаконным отказа ответчика от исполнения договора на то, что в домах находится оборудование, принадлежащее истцу, а также на то, что между истцом и гражданами, проживающими в спорных домах, заключены договоры на техническое обслуживание оборудования, поскольку указанное не является основанием для запрета реализации ответчиком предусмотренного законом его права на односторонний отказ от исполнения договора.

Кроме того, истец не представил в материалы дела доказательства подтверждающие установку оборудования (домофонов, электромагнитных кодовых замков) за счет собственных средств.

Согласно Приложению 2 (Порядок организации работ по установке и обслуживанию автоматических запирающих устройств, домофонов) к Распоряжению Премьера Правительства Москвы от 12.08.1997 г. № 872-РП работы по установке и обслуживанию в жилых домах запирающих устройств и домофонов должны выполняться с привлечением средств населения. Из вышеуказанного Распоряжения также следует, что платеж за установку запирающих устройств или домофонов взимается единовременно в авансовом порядке - сначала вносится плата, а затем проводятся работы. Общая сумма вносимых платежей на установку и эксплуатацию запирающих устройств или домофонов должна обеспечивать полное возмещение затрат на проведение названных работ. V V

Таким образом, оборудование, используемое для автоматического запирания дверей подъездов многоквартирного дома, является частью единых систем (автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома), конструктивным элементом инженерного оборудования многоэтажного дома, обслуживающим более одного помещения (квартиры) полностью отвечающим признакам общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. В связи с этим оно утратило свойства самостоятельного объекта права собственности и в силу своего функционального назначения относится к общему имуществу многоквартирного дома. Обслуживание запирающегося устройства входной двери является обязанностью организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, в данном случае - ГБУ «Жилищник района Солнцево» самостоятельно либо с привлечением третьих лиц. В связи с вышеизложенным, ответчик 1 инициировал общее собрание по вопросу о выборе организации, осуществляющей обслуживание в порядке ст. 44-47 ЖК РФ и по результатам проведения общего собрания, заключил договора на техническое обслуживание запирающих устройств с ответчиком 2, действуя при этом в соответствии с нормами законодательства и в рамках своих полномочий. V V V

Договор, который просит признать истец в части недействительным, не нарушает прав ООО «Видеоэнергия», является действующим.

Истец не оспаривает расторжение с ним Договоров на обслуживание видео домофонов, и не приводит доказательств несоответствия нормам действующего законодательства заключения Договора между ответчиками.

При заключении Договора на техническое обслуживание запирающих устройств ООО «Город 77» действовало с должной степенью осмотрительности. ООО «Город 77» исполняет принятые на себя обязательства по Договору на техническое обслуживание запирающих устройств.

Таким образом, требование истца о признании недействительным договора в части, истребовании имущества из чужого незаконного владения, взыскании неосновательного обогащения незаконно и необоснованно, поскольку отсутствуют основания для признания договора недействительным, имущество, которое просит истребовать истец относится к общему имуществу многоквартирного дома и не может быть истребовано, ответчик 2 получает оплату за выполняемую работу на законных основаниях, по заключенному, действующему договору. Супер

Учитывая изложенное, в иске следует отказать.

Расходы на оплату госпошлины возлагаются на ответчика в соответствии со ст. 110 АПК РФ.

Руководствуясь ст. 9, 65, 110, 123, 156, 167-170 АПК РФ,

#### РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в месячный срок в Девятый Арбитражный апелляционный суд.

Судья:

А.П. Стародуб