



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД  
127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12  
адрес электронной почты: [info@mail.9aas.ru](mailto:info@mail.9aas.ru)  
адрес веб.сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
№ 09АП-7287/2013-ГК**

г. Москва  
23 апреля 2013 года

Дело № А40-100367/12-57-951

Резолютивная часть постановления объявлена 16 апреля 2013 года  
Постановление изготовлено в полном объеме 23 апреля 2013 года

**Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:**  
**председательствующего судьи В.Р. Валиева,**  
**судей О.Н. Лаптевой, Е.Б. Расторгуева,**  
при ведении протокола судебного заседания секретарем М.В. Казаковой,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу  
ИП Гончарова Михаила Игоревича  
на решение Арбитражного Суда г. Москвы от 20 декабря 2012 года  
по делу № А40-100367/2012  
по иску ИП Гончарова Михаила Игоревича  
к ООО Управляющая компания "Дом-мастер"  
о взыскании задолженности

**при участии в судебном заседании:**  
**от истца:** Д.О. Кулеба (по доверенности от 21.03.2013)  
**от ответчика:** М.В. Филиппова (по доверенности № 7/13-юр от 18.02.2013)

**У С Т А Н О В И Л**

Индивидуальный предприниматель Гончаров Михаил Игоревич (далее истец) обратился в Арбитражный суд г. Москвы к Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Дом-Мастер» (далее ответчик) о взыскании стоимости восстановительного ремонта 893 900 руб.

Решением суда от 20 декабря 2012 года в иске отказано.

При этом суд пришел к выводу, что каких-либо доказательств, подтверждающих виновные действия ответчика в образовании свища на трубе водоснабжения, истцом суду не представлено, причины и момент возникновения свища могут быть различными и не зависеть от вины ответчика.

С решением не согласился истец, подал апелляционную жалобу, в которой просит состоявшееся по делу решение отменить и принять новый судебный акт.

По мнению заявителя жалобы, суд не применил п.5 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491, согласно которым стояки входят во внутридомовые системы холодного и горячего водоснабжения, в связи с чем пришел к неверному выводу о надлежащем исполнении ответчиком обязательств по содержанию общего имущества жилого дома.

Ответчик просит решение суда оставить в силе, представил отзыв на апелляционную жалобу и доказательства готовности жилого дома к осенне-зимней эксплуатации.

Заслушав доводы и возражения сторон, исследовав и оценив в совокупности все доказательства по делу, судебная коллегия находит решение суда от 20 декабря 2012 года подлежащим отмене.

Как усматривается из материалов судебного дела, истец является собственником нежилого помещения II, расположенного на 1 этаже жилого дома по адресу: г.Москва, пер.Архангельский, д.7, стр.1, в подтверждение чего представлено свидетельство о государственной регистрации права 77АМ №343151 от 30.12.2010 года.

Согласно акта №298 от 26 марта 2012 года, утвержденного самим ответчиком, 23 марта 2012 года в результате образования свища на стояке холодного водоснабжения в жилой квартире №8 – 3 этаж, было залито помещение, принадлежащее на праве собственности истцу.

Поскольку между истцом и ответчиком заключен договор управления многоквартирным домом от 20.12.2010г., ИП Гончаров М.И. предъявил к ООО «УК Дом-Мастер» как управляющей организации настоящий иск.

Отказывая в удовлетворении иска, суд пришел к выводу, что причины и момент возникновения свища могут быть различными и не зависят от вины ответчика.

Между тем, судом первой инстанции не учтено следующее.

Согласно п.5 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491, в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутри квартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

Поскольку из акта №298 от 26 марта 2012 года прямо следует, что свищ образовался именно на стояке холодного водоснабжения, а не на ответвлении от стояка после первого отключающего устройства, довод ответчика о возможной вине собственника квартиры №8 отклоняется судебной коллегией.

Более того, ответчик не лишен возможности обратиться к собственнику квартиры №8 с самостоятельным иском в общем порядке.

Согласно ч.2 ст.401 ГК РФ отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство, каковым в данном случае является ответчик, принявший на себя обязательство по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания и надлежащего содержания общего

имущества в многоквартирном доме (п. 2.1 договора от 20.12.2010г., ст.162 ЖК РФ), в том числе и в отношении трубопровода холодной воды (Приложение №1 к договору).

В соответствии с п.п. 3.1.9, 3.1.10 договора ответчик не только обязался организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание (п. 3.1.9 договора), то есть когда авария уже произошла, но и организовывать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также порче имущества, таких как залив (п. 3.1.10 договора).

Следовательно, на ответчика возложены обязательства не только по устранению уже происшедших аварий, но и по устранению самих причин, которые могут привести к таким аварийным ситуациям, как залив, в будущем.

При таких обстоятельствах паспорт готовности жилого дома и придомовой территории к осенне-зимней эксплуатации без даты, акт готовности системы отопления здания к осенне-зимней эксплуатации в г.Москве, относящийся к зимним условиям 2012-2013г., (тогда как залив произошел не в зимний период 2012-2013г., а весной 2012г.), отчет управляющей организации за период 2011 года, акт приемки жилого дома и придомовой территории, подготовленных к весенне-летней эксплуатации, из которого следует, что работы выполнялись в марте-апреле 2013г., не могут подтверждать надлежащее исполнение ответчиком п. 3.1.10 договора по состоянию на 23 марта 2012 года – дата залива, и, как следствие, невиновность ответчика.

Более того, ответчик по своей организационно-правовой форме является коммерческой организацией, основной целью деятельности которой является извлечение прибыли (ст.50 ГК РФ), то есть предпринимательская деятельность (ст.2 ГК РФ).

В этой связи в договоре управления многоквартирным домом ответчик действует как лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность.

Соответственно, ответственность ответчика должна определяться на основании ч.3 ст.401 ГК РФ, устанавливающей освобождение от ответственности лица, не исполнившего либо ненадлежащим образом исполнившего обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности только вследствие чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях обстоятельств.

Между тем, обстоятельств существования непреодолимой силы, приведших к заливу 23 марта 2012 года, ответчик не доказал (ст.65 АПК РФ).

Напротив, в письме от 15.09.2012г. № 1553/н/12 ответчик выражал готовность возместить ущерб в сумме 312 010 руб., несогласие с требованиями истца касалось лишь суммы возмещения (л.д.118), что прямо свидетельствует о признании ответчиком своей вины в досудебном порядке.

Оценивая представленные сторонами в дело доказательства, определяющие размер ущерба, судебная коллегия отклоняет смету № 089.2, составленную ответчиком, на общую сумму 149 080,67 руб., как не относимое доказательство (л.д. 119 – 126), поскольку данная смета выполнена по иному акту (акт №297 от 26.03.2012) и в отношении иного нежилого помещения, состоящего из 14 комнат, тогда как помещение II истца состоит из 11 комнат (свидетельство о регистрации права от 30.12.2010г., л.д.92).

Ответчик, вопреки положениям ст.65 АПК РФ порочности отчета об оценке № 12-0258 от 04.04.2012г., согласно которому стоимость восстановительного ремонта составляет 876 000 руб., не доказал.

Кроме того, истцом правомерно в составе убытков предъявлено 17 900 руб. расходов по оплате заключения оценщика, как расходы,

которые лицо понесло или вынуждено будет произвести для восстановления нарушенного права (ст.15 ГК РФ).

Расходы истца по оплате госпошлины за рассмотрение иска и апелляционной жалобы относятся на ответчика в общей сумме 22 878 руб. (ст.110 АПК РФ).

На основании изложенного и руководствуясь статьями 176, 266-268, пунктом 2 статьи 269, пунктом 3 части 1 статьи 270, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Девятый арбитражный апелляционный суд

### П О С Т А Н О В И Л

Решение Арбитражного суда города Москвы от 20 декабря 2012 года по делу № А40-100367/2012 отменить.

Взыскать с ООО Управляющая компания "Дом-мастер" в пользу ИП Гончарова Михаила Игоревича 893 900 руб. в счет возмещения убытков, 22 878 руб. в счет возмещения расходов по оплате госпошлины.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления в полном объеме в Федеральный арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий судья

В.Р. Валиев

судьи

Е.Б. Расторгуев

О.Н. Лаптева