



Арбитражный суд Московской области
107996, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г.Москва
февраля 2012 года
Дело №А41

Резолютивная часть решения объявлена февраля 2012 года
Полный текст решения изготовлен февраля 2012 года

Арбитражный суд Московской области в составе:
председательствующий судья при ведении протокола
секретарем судебного заседания рассмотрев в судебном
заседании дело по заявлению ИП к ООО
, третье лицо: Администрация г.п.Красногорск
Московской области о расторжении договора.
При участии в судебном заседании - согласно протоколу

УСТАНОВИЛ:

обратился в Арбитражный суд Московской области с
иском к ООО (ООО «ДЭЗ») о расторжении
договора № о техническом обслуживании общего имущества
многоквартирного жилого дома от в связи с существенным
нарушением договора.

Требования основаны на основании ст. 450 ГК РФ.

Представитель истца поддержал требования изложенные в исковом
заявлении.

Ответчик против удовлетворения иска возражал, по основаниям
изложенным в отзыве.

Третье лицо, не явилось, представило отзыв на исковое заявление.

Исследовав в полном объеме все представленные в материалы дела
письменные доказательства, и заслушав доводы и объяснения представителей
лиц, участвующих в деле, арбитражный суд установил следующее:

Между истцом (арендатор) и Администрацией г.п. Красногорск Красногорского муниципального района Московской области (арендодатель) заключен договор № _____ согласно которому арендодатель сдает, а арендатор принимает в аренду нежилое помещение, находящееся по адресу: Московская обл., г.Красногорск, _____ (1-й этаж жилого дома, _____) л.д.19-24).

В соответствии с п.4.3.4* указанного договора арендатор обязан нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном арендуемой площади, а также оплачивать коммунальные услуги, заключив в семидневный срок с момента подписания Акта приема передачи Объекта аренды договора с организациями, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

истец (потребитель) заключил с _____ (исполнитель) договор № _____ о техническом обслуживании общего имущества многоквартирного дома согласно которому исполнитель принимает на себя обязательства по техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного жилого дома, надлежащему содержанию и ремонту его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования, при этом потребитель своевременно вносит плату за техническое обслуживание общего имущества.(л.д.12-17).

Согласно 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 связи с чем суд считает, что данный договор относится к договорам оказания услуг, который регулируется положениями Главы 39 ГК РФ.

Доводы ответчика и третьего лица о том, что данный договор относится в соответствии с ЖК РФ к договору управления многоквартирным домом, суд считает несостоятельными, поскольку в соответствии со ст.162 ЖК РФ право заключения такого договора принадлежит только собственнику помещения в многоквартирном доме. Собственником арендуемого истцом помещения является Администрация г.п.Красногорск Красногорского м.р. Московской области.

Далее, пунктом 2.1.1 данного договора определены обязанности исполнителя – обеспечивать содержание и техническое обслуживание общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: МО., г. Красногорск, ул. _____

В соответствии со статьями 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение условий обязательства не допускаются.

Как указывает истец, ответчик свои обязательства, указанные в п.2.1.1 систематически не исполнял. Данные обстоятельства подтверждаются следующим:

- решением арбитражного суда МО от _____ по делу №А41-_____ установлена вина ответчика в неисполнении обязанностей, предусмотренных п. 2.1.1 вышеуказанного договора, в результате чего произошел залив арендуемого истцом помещения и причинен последнему ущерб(л.д.39-47).

- актами (л.д.51-53), согласно которым арендуемое истцом помещение неоднократно заливалось, в виду ненадлежащего содержания систем водоснабжения (общего имущества) ответчиком.

- заявки на ремонт кровли, прочистки вентиляционных шахт, прочистки канализации, ненадлежащий температурный режим в помещении и иной ремонт, ответчиком также оставлены без надлежащего рассмотрения и устранения недостатков(л.д.62-76).

В соответствии со ст.65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основания своих требований и возражений.

Доказательства представляются лицами, участвующими в деле (ч.1 ст.66 АПК РФ).

Согласно ст.68 АПК РФ обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

Обстоятельства на которые указывает истец и которые подтверждаются письменными материалами дела ответчиком не опровергнуты, надлежащих доказательств тому не представлено, а следовательно последний ненадлежащим образом исполнял обязательства перед истцом, предусмотренные п. 2.1.1 договора № _____ о техническом обслуживании общего имущества многоквартирного дома.

Истцом в адрес ответчика направлено предложение о расторжении договора в виду систематического нарушения последним обязательств по настоящему договору.(л.д.77-79). Данное предложение и акт получены ответчиком этим же числом(вх.№ _____).

Данное предложение ответчиком оставлено без рассмотрения.

Согласно п. 2 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

- 1) при существенном нарушении договора другой стороной;
- 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной

степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Исследуемым договором односторонний порядок расторжения не предусмотрен.

Как установлено выше, ответчик свои обязательства по договору надлежащим образом не исполнял, а следовательно истец не получил предусмотренные договором услуги в той степени, в которой они могли быть оказаны ответчиком при надлежащем исполнении обязательств в соответствии с условиями обязательства, требованиями закона, иных правовых актов, в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Такие обстоятельства нарушения ответчиком условий договора суд относит к существенным.

В силу п. 2 ст. 452 Гражданского кодекса Российской Федерации требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

Истцом соблюден претензионный порядок расторжения договора, в связи с чем, суд считает требования истца обоснованными и подлежащими удовлетворению на основании ст. 450 ГК РФ.

Расходы истца по оплате государственной пошлины в размере _____ руб. подлежат взысканию с ответчика в пользу истца в соответствии со ст.110 АПК РФ.

Руководствуясь ст. 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Расторгнуть договор № _____ о техническом обслуживании общего имущества многоквартирного жилого дома от _____, заключенный между ИП _____ и ООО _____,

Взыскать с ООО _____ в пользу ИП _____

судебные расходы в размере _____ руб.

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

Судья

М.Ю.Бондарев