**Дело №02-0180/21/2023**

**РЕШЕНИЕ**

**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

5 апреля 2023 года г. Симферополь

Мировой судья судебного участка №21 Центрального судебного района города Симферополь (Центральный район городского округа Симферополь) Республики Крым – Василькова И.С.,

при ведении протокола судебного заседания и аудиопротоколирования секретарем – Ерохиной Ю.В.,

с участием истца – Ковальчук В.В.,

представителя ответчика ООО «УК Кредо» - Каштановой А.О.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в г. Симферополе гражданское дело по исковому заявлению Ковальчук В.В. к ООО «УК Кредо» о защите прав потребителей,

**УСТАНОВИЛ:**

Ковальчук В.В. обратился в суд с иском к ООО «УК Кредо» о защите прав потребителей, признании незаконными действия управляющей компании, возложении на ответчика обязанности произвести перерасчет платы за содержание и ремонт общего имущества, взыскании компенсации морального вреда, штрафа. Свои требования мотивируя тем, что является собственником квартиры «данные изъяты», расположенной по адресу «данные изъяты», что подтверждается свидетельством о праве собственности от 22.10.2015. Ответчик является управляющей компанией, обслуживающей данный дом. Между истцом и управляющей компанией заключен договор управления от «данные изъяты» содержание и условия которого были утверждены 27.09.2021 Протоколом №2 общего собрания собственников вышеуказанного МКД. Согласно п.3.2.8 Договора управления оплата производится собственником ежемесячно в соответствии с выставленным управляющей организацией на основании акта выполненных работ платежным документом, (счётом), в котором должны быть указаны размеры платежа. Однако, в нарушение п.3.2.8 договора управления, ООО «УК Кредо» за период с 01.10.2021 — 31.02.2022 (с учетом уточнения исковых требований, принятых судом) выставляла платежные документы из расчета 19 рублей/м2 за содержание и ремонт общего имущества МКД. Указанный размер платы за содержание и ремонт общего имущества (19 рублей/м 2) предусмотрен п.4.2, договора управления.

В соответствии с подписанными актами приемки оказанных услуг и(или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в октябре 2021 года были выполнены работы (оказаны услуги) на 13,44 рублей, в ноябре 2021 года на 13,44 рублей, в декабре на 17,04 рублей, в январе 2022 года на 13,44 рублей.

Таким образом, как считает истец, переплата (исходя из условий п.3.2.8 договора) за октябрь 2021 года составила 19,00 -13,44 = 5,56 рублей, за ноябрь 2021 года 19,00- 13,44 = 5,56 рублей, за декабрь 2021 года 19,00- 17,04 = 1,96 рублей и январь 2022 года 19,00-13,44 = 5,56 рублей на м2 площади. Всего переплата за период с 01.10.2021 -31.101.2022 составила: 18,64 (сумма переплаты) \* 57,8 (площадь помещения на которую

проводятся начисления) = 1077,39 рублей. В перерасчете платежей истцу управляющей компанией было отказано. Ранее в адрес ООО «УК Кредо» по этому вопросу было направлено предостережение из Инспекции по жилищному надзору Республик Крым.

Таким образом, считает, что были нарушены его права, как потребителя услуг и собственника со стороны ООО «УК Кредо».

В судебном заседании Ковальчук В.В. поддержал заявленные исковые требования, просил удовлетворить их в полном объеме.

Представитель ответчика ООО «УК Кредо» Каштанова А.О., действующая на основании доверенности, в судебном заседании иск не признала, просила суд в иске отказать, указывая на то, что 28 сентября 2021 года между ООО «УК Кредо» и ответчиком был заключен договор управления «данные изъяты». Размер платы за 1м2 за содержание и ремонт общего имущества МКД был установлен 27.09.2021 г. Протоколом №2 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в размере 19 рублей. Плата за жилье, как считает представитель ответчика, не может быть изменена в одностороннем порядке собственниками помещений МКД. Положениями ст. 156 ЖК РФ предусмотрено, что размер оплаты устанавливается решением общего собрания собственников, с учетом предложения управляющей компании на один год. Перерасчет возможен только по основаниям, предусмотренным Постановлением Правительства № 491 от 13.08.2006. Согласно Постановлению Правительства № 491 от 13.08.2006 перерасчет производится в случаи предоставления некачественных услуг, либо с перерывом, превышающим установленные сроки. При этом должен быть составлен акт о непредставлении услуг. В данном случае такие акты не составлялись. Указанные требования законодательства РФ соответствуют требованиям, изложенным в Договоре управления 2/09/2021 от 28 сентября 2021 года. Так, п. 3.4.14 (находящийся в разделе права собственника) предусматривает право собственников требовать перерасчета размера платы за жилое помещение при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) услуг с перерывами, превышающими уставленную продолжительность, в порядке, уставленном нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации. Иные основания осуществления перерасчета размера платы, установленной общим собранием собственников МКД в законодательстве РФ отсутствуют. Тем самым, как считаем представитель ответчика, отсутствуют и основания для удовлетворения требований истца.

Заслушав истца, представителя ответчика, исследовав материалы дела и оценив, имеющиеся в деле доказательства в их совокупности, мировой судья считает иск не подлежащим удовлетворению, по следующим основаниям.

Согласно ч. 3 ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

В соответствии с ч. 1 ст. 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт.

Согласно части 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В силу части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации одним из способов управления в многоквартирном доме является заключение договора об управлении многоквартирным домом с управляющей компанией, в соответствии с которым управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В пункте 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ установлено, что одним из существенных условий договора управления многоквартирным домом является порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.

Плата за содержание жилого помещения для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (пункт 1 части 2 статьи 154 ЖК РФ).

В соответствии с пунктом 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491, при определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Согласно ч. 1 ст. 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

В соответствии с ч. 5 ст. 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. При определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации (пункты 17 и 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства от 15.05.2013 г. N 491).

С учетом изложенного, по общему правилу основным способом установления и изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников является волеизъявление последних, выраженное в решении, принимаемом общем собрании собственников.

Иных процедур изменения платы за содержание жилого помещения действующим законодательством не предусмотрено, как и каких-либо изъятий из данного правила, допускающих одностороннее изменение управляющей организацией размера платы за содержание общего имущества.

При наличии волеизъявления собственников установление платы иным образом противоречит требованиям закона и нарушает права собственников. Соблюдение подобной процедуры способствует пресечению со стороны управляющей (обслуживающей) организации возможности в одностороннем порядке произвольно изменять плату.

Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» предусмотрена возможность освобождения потребителя от оплаты коммунальных услуг в случае их предоставления ненадлежащего качества и (или) с перерывами, либо в случае временного отсутствия потребителя путем перерасчета.

Согласно вышеприведенным Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилам изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491, 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, собственники помещений вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к ответственному лицу (пункты 6, 7 приведенных Правил).

Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ отражается в акте нарушения качества, который является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. 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 не предоставлений или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (пункты 15, 16 приведенных Правил).

В судебном заседании установлено, что Ковальчук В.В. является собственником квартиры «данные изъяты», расположенной многоквартирном доме «данные изъяты».

Управляющей организацией «данные изъяты» в спорный период времени собственниками жилья на основании протокола № 2 от 27.09.2021 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме избрано ООО «УК Кредо». Данная информация является общедоступной и размещена в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в системе ГИС ЖКЖ по адресу <https://dom.gosuslugi.ru>.

28 сентября 2021 года между управляющей компанией ООО «УК Кредо» и Ковальчук В.В. заключен договор управления МКД № 2/09/2021 (далее - Договор), Согласно п. 1.1 данного Договора, его содержание и условия были утверждены решением общего собрания собственников вышеуказанного «данные изъяты» протокол № 1.

Согласно п. 4.2 Договора размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, с учетом предложений Управляющей организации, составляет 19 рублей за 1(один) кв.м. общей площади жилого помещения собственника и утверждается на общем собрании собственников дома на срок не менее, чем один год, являясь одинаковым для всех собственников помещений, что указывается в протоколе общего собрания собственников.

В силу положений ст.421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

В соответствии с ч. 1 ст. 424 ГК РФ исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашение сторон. В предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления.

Изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке (ч. 2 ст. 424 ГК РФ).

Тем самым, судом достоверно установлено, и не оспаривалось сторонами, что плата за содержание и ремонт общего имущества МКД в размере 19 рублей за 1(один) кв.м. общей площади жилого помещения собственника установлена в Договоре, заключенном между истцом и ответчиком на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома «данные изъяты» в данный период времени с 01.10.2021 – 31.02.2022.

Таким образом, поскольку собственниками помещений в многоквартирном доме не принимались решения об установлении иного размера платы за содержание и ремонт общего имущества в период с 01.10.2021 — 31.02.2022, то управляющая компания обоснованно применяла тариф в размере 19 рублей за 1(один) кв.м. общей площади жилого помещения собственника.

Истец с инициативой проведения общего собрания собственников помещений МКД по уменьшению тарифа не выходил.

Доказательств, подтверждающих, что решение, принятое общим собранием собственников помещений, оспорены в установленном законом порядке и признаны недействительными, нет.

Как и фактов, оказания ответчиком ненадлежащего качества услуг и работ, в судебном заседании также не установлено.

Представленные Ковальчук В.В. в суд акты, выполненных управляющей организацией работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме за октябрь 2021 года на 13,44 рублей, в ноябрь 2021 года - 13,44 рублей, в декабрь - 17,04 рублей, январь 2022 года на 13,44 рублей, не могут изменять, установленную общим собранием собственников МКД плату коммунальных услуг, и не влекут таковых юридических последствий.

Лишь подтверждают объем выполненных управляющей организацией работ, услуг в указанный период времени, что не исключает возможности выполнения управляющей организацией работ и оказания ею услуг в большем объеме в будущем принимая во внимание длящийся характер правоотношений по управлению многоквартирным домом.

В связи с изложенным, ссылка истца на п.3.2.8 Договора управления, устанавливающего обязанность собственника помещения оплаты коммунальных услуг ежемесячно в соответствии с выставленным управляющей организацией на основании акта выполненных работ платежным документом не может изменять, законно установленную плату коммунальных услуг.

.

При таких обстоятельствах оснований для признания незаконными действий ООО «УК Кредо» по начислению платы коммунальных услуг за период с 01.10.2021 по 01.02.2022 года в размере, утвержденном общим собранием собственников многоквартирного дома, и возложении обязанности произвести управляющей компании перерасчет начисленной, по мнению суда, не имеется.

Поскольку в удовлетворении основных требований, как считает суд, следует отказать, производные требования о взыскании морального вреда и штрафа не подлежат удовлетворению.

Руководствуясь статьями 194 - 199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд,

**РЕШИЛ:**

В удовлетворении исковых требований Ковальчук В.В. к ООО «УК Кредо» о защите прав потребителей - отказать.

Решение может быть обжаловано в Центральный районный суд города Симферополя Республики Крым через мирового судью судебного участка №21 Центрального судебного района города Симферополя (Центральный район городского округа Симферополь) Республики Крым в течение месяца с момента принятия решения суда в окончательной форме.

**Мировой судья И.С. Василькова**

Мотивированное решение составлено: 14.04.2023