Дело №2-40-1409/2023

**РЕШЕНИЕ**

**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

20 ноября 2023 г. г. Евпатория

Мировой судья судебного участка № 40 Евпаторийского судебного района (городской округ Евпатория) Республики Крым - Аметова А.Э.,

при секретаре судебного заседания - Скорицкой О.Д.,

с участием представителей истца \*\*\*.,

ответчиков Быстрицкой И.В., Быстрицкой Г.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Общества с ограниченной ответственностью «УК «Престиж» к Быстрицкой Галине Валентиновне, Быстрицкой Ирине Валентиновне, третье лицо Инспекция по жилищному надзору Республики Крым о взыскании задолженности по оплате за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома,

УСТАНОВИЛ:

\*\*\*г. ООО «УК «Престиж» обратилось к мировому судье судебного участка №40 Евпаторийского судебного района (городской округ Евпатория) с исковым заявлением к Быстрицкой И.В. и Быстрицкой Г.В. о взыскании задолженности по оплате за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Требования мотивированы тем, что \*\*\*г. общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме №\*\*\*было принято решение о заключении договора управления с ООО «УК «Престиж» и делегированием председателю совета многоквартирного дома полномочий на подписание договора управления с управляющей компанией, утверждения условий договора, в том числе размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, и платы за управление многоквартирным домом. \*\*\*г. был подписан договор управления многоквартирным домом между ООО «УК «Престиж» и председателем совета многоквартирного дома \*\*\*.

Решением Евпаторийского городского суда РК от \*\*\*г. по иску Инспекции по жилищному надзору Республики Крым признано недействительным решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: \*\*\*, оформленного протоколом №\*\*\*г., согласно которого утвержден договор управления от \*\*\*г.

\*\*\*г. был заключен договор управления многоквартирным домом между ООО «УК «Престиж» и председателем совета дома \*\*\*Согласно п. 4.6 договора плата за содержание и ремонт общего имущества вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых управляющей компанией. Указанный договор по настоящее время является действующим.

В соответствии со ст. 153 ЖК РФ, граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Обязанность по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в ООО «УК «Престиж» возникла у ответчиков с момента начала действия договора от \*\*\*г., однако фактически услуги по управлению многоквартирным домом по содержанию общедомового имущества оказывались с даты заключения договора на управление от \*\*\*г., что подтверждается актами выполненных работ за период с \*\*\*г.

Собственниками квартиры №\*\*\*являются Быстрицкая Г.В. и Быстрицкая И.В. по \*\*\*доли у каждого. Однако ответчики оплату услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома не производили, в связи с чем у них образовалась задолженность за период с \*\*\*г. в размере по \*\*\*руб. у каждого.

ООО «УК «Престиж» просит взыскать указанную задолженность с ответчиков, а также расходы по оплате государственной пошлины.

Определением суда от \*\*\*г., к участию в деле в качестве третьего лица не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора на стороне ответчиков привлечена Инспекция по Жилищному надзору РК.

В судебном заседании представители истца \*\*\*исковые требования поддержали в полном объеме, просили исковое заявление удовлетворить, указывая на то, что в период заявленных требований только ООО «УК «Престиж» оказывало услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома №\*\*\*, что подтверждается представленными доказательствами.

Ответчики Быстрицкая И.В. и Быстицкая Г.В. в судебном заседании исковые требования не признал, полагали их не подлежащим удовлетворению. Ответчики указывают, что управляющая компания не оказывает услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, что подтверждается представленными ими фотоматериалами, письмами инспекции по жилищному надзору РК и иных организаций. У истца не имеется оснований требовать плату, поскольку договор на управление общим имуществом многоквартирного дома с ними не заключался. Расшифровки затрат к актам выполненных работ не соответствуют актам. Управляющая компания неправомерно включает в данные затраты работы по квартирам других собственников. Кроме того, протокол общего собрания и договор управления от \*\*\* г. был признан недействительным, а договор \*\*\*г. заключен с нарушением закона и ими не признается. Также не согласны с производимыми управляющей компанией начислениями по воде на общедомовые нужды.

Представитель третьего лица Инспекции по жилищному надзору РК в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом. Согласно письменных пояснений за спорный период инспекций выносилось три предписания, два из которых были выполнены истцом, а срок по третьему до \*\*\*г. Предписаний об обязании проведения перерасчета тарифа ООО «УК «Престиж» за управление МКД, в том числе по кв. №\*\*\* не выносилось. Основанием для проведения перерасчета являются соответствующие акты.

С учетом положений ч.3 ст. 167 ГПК РФ, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие третьего лица, извещенного надлежащим образом.

Выслушав стороны, исследовав материалы дела, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению исходя из следующего.

В соответствии с ч. 1 ст. 12 ГПК ПФ правосудие по гражданским делам осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон.

Согласно ч. 1 ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Как следует из материалов дела, ООО «УК «Престиж» зарегистрировано в ЕГРЮЛ \*\*\*г. с основным видом деятельности – управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе. Инспекцией по жилищному надзору РК \*\*\*г. ООО «УК «Престиж» предоставлена лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. (т.1 л.д.38, 40-44)

\*\*\*г. между ООО «УК «Престиж» и председателем совета многоквартирного дома по адресу: \*\*\*избранным на основании решения общего собрания собственников от \*\*\*., заключен договор управления и содержания многоквартирным домом по ул. \*\*\*с тарифом \*\*\*руб. за \*\*\*. (т.1 л.д.4-14, 26-29)

Заочным решением Евпаторийского городского суда РК от \*\*\*г. решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: \*\*\*, оформленного протоколом №\*\*\*. признано недействительным.

\*\*\*г. между ООО «УК «Престиж» и председателем совета многоквартирного дома по адресу: \*\*\*избранным на основании решения общего собрания собственников от \*\*\*., заключен договор управления и содержания многоквартирным домом по ул. \*\*\*.

Также протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: \*\*\*утверждена стоимость возмещения затрат на содержание жилья, управление и текущий ремонт (без учета затрат на электроэнергию и водоснабжение используемых для содержания общего имущества) в размере \*\*\*руб. за \*\*\*. (т.1 л.д.15-25, 30-33)

Согласно расчета возмещения по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу\*\*\*г. задолженность по лицевому счету составляет \*\*\*руб. (т.1л.д.34-35)

Из выписки из ЕГРН, установлено, что собственниками квартиры №\*\*\*являются Быстрицкая Ирина Валентиновна и Быстицкая Галина Валентиновна по \*\*\* доли у каждого. (т.1 л.д.122-125)

Согласно ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В силу ст.249 ГК РФ и ч.1 ст. 39 ЖК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Частью 1 ст. 35 ЖК РФ предусмотрено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в 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 жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

В соответствии с ч. 1 ст. 153 ЖК РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

В судебном заседании установлено, что квартира №\*\*\*, принадлежащая ответчикам на праве долевой собственности расположена в многоквартирном доме №\*\*\*.

Следовательно, в силу указанных выше норм, ответчики обязаны нести расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения.

При рассмотрении дела также установлено, что ООО «УК «Престиж» в период с \*\*\*г. по настоящее время оказывает услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома №\*\*\*.

В подтверждение выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома по ул. \*\*\*ООО «УК «Престиж» представлены акты приемки оказанных услуг и (или) выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме за спорный период, договора с ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенные по поводу управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также фотоматериалы с сайта управляющей компании. (т.1 л.д.68-100, 222-240, т.2 л.д.1-37)

При этом, доводы ответчиков относительно того, что суммы затрат в актах приемки оказанных услуг и (или) выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме не соответствуют расшифровкам к указанным актам, с которыми управляющая компания знакомила жильцов дома по ул. Луговая, 11, несостоятельны, так как итоговые суммы в документах датированных одной датой, идентичны. (т.1 л.д.68-100,222,223 и т.2 л.д.56-68)

Доводы ответчиков о том, что управляющей компанией проводились работы для отдельных собственников многоквартирного дома, которые не подлежат включению в затраты на содержание общего имущества, указанные в расшифровке к актам выполненных работ, ничем не подтверждены.

Кроме того, из пояснений представителя истца \*\*\*следует, что адреса квартир указаны в расшифровке для идентификации того где проводились работы, но данные работы были связаны с содержанием и текущим ремонтом общего имущества собственников многоквартирного дома. Управляющая компания не проводит работы по ремонту имущества, содержание которого по балансовому разграничению возложено на собственников.

Указанные пояснения, не находятся в противоречии с представленными в дело доказательствами.

Также несостоятельны доводы ответчиков об отсутствии обязанности оплачивать услуги истца в связи с признанием недействительности решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме за 2020 год.

Так, недействительность решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: \*\*\*оформленного протоколом №\*\*\*. не освобождает ответчиков от несения затрат на содержание общего имущества многоквартирного дома, возложенных на них в силу закона, что следует из смысла 2 статьи 167 и 1102 ГК РФ.

Указанная позиция сформулирована в определениях Верховного суда РФ от 21.12.2017г. №306-ЭС17-9061 и от 20.05.2022г. №305-ЭС22-3314.

Кроме того, 20.01.2022г. собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: \*\*\*, приняли новое решение (протокол №\*\*\*г), которым подтвердили ранее принятое решение, отраженное в протоколе№\*\*\*от \*\*\*г., в том числе о заключении договора в ООО «УК «Престиж» и размере ежемесячных затрат на содержание общего имущества.

Таким образом, с учетом установленных обстоятельств, образовавшаяся задолженность за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома по квартире №\*\*\*подлежит взысканию с ответчиков соразмерно их доле в праве собственности на квартиру, а именно по \*\*\*руб. с каждого.

Доказательств оплаты указанной задолженности в полном объеме или частично ответчиками не представлено.

Доводы ответчиков относительно ненадлежащего предоставления услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома со стороны истца в период с \*\*\*г. по 31.08.2023г. ничем не подтверждены, поскольку действующее законодательство предъявляет определенные требования к документированию факта оказания коммунальной услуги ненадлежащего качества.

Пунктами 6 и 7 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, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 установлено, что в случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, органы управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющая организация, а при непосредственном управлении многоквартирным домом лица, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы (далее - ответственные лица), обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном настоящими Правилами.

Собственники помещений вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к ответственному лицу, а наниматели жилых помещений, занимаемых по договору социального найма или договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (далее - наниматель), - к наймодателю. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией наниматели вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к соответствующей управляющей организации.

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.(п.15 указанных выше правил Правил)

В ходе судебного разбирательства ответчиками, не представлено доказательств, в установленной указанными Правилами форме, о невыполнении или ненадлежащем выполнении управляющей компанией своих обязанностей, которые могли бы служить основанием для перерасчета платы за содержание и текущий ремонт МКД.

При этом, продавленные ответчиками фотографии, обращения иным по вопросам, таковыми не являются.

Так, ссылка ответчиков о ненадлежащем содержании водопроводных сетей со стороны управляющей компании, приведших к залитию квартиры ответчиков, в судебном заседании не подтверждена, поскольку из акта от \*\*\*г. следует, что причиной залития послужило разрушение корпуса фильтра грубой очистки, установленного перед счетчиком горячей воды в квартире №\*\*\*. Ответчики также подтвердили, что ущерб от залития им был возмещен собственником указанной квартиры. В связи с чем, оснований считать, что залитие произошло по вине управляющей компании не установлено.

Кроме того, в случае спора о причинах залития, ответчики не лишены возможности обратиться к виновным, по их мнению лицам, в отдельном судебном производстве.

Также, представленная ответчиками переписка и акт осмотра с протоколом заседания межведомственной комиссии по рассмотрению заявлений потребителей коммунальной услуги по отоплению о наличии (отсутвия) приборов отопления в местах общего пользования многоквартирного дома связана с начислением ГУП РК «Крымтеплокоммунэнерго» платы за отопление мест общего пользования. Сведений, о том, что собственники многоквартирного дома обращались в управляющую компанию по вопросу восстановления приборов отопления в местах общего пользования или воспользовались данным правом в рамках проведения капитального ремонта суду не представлено.

Также, из из пояснений ответчика Быстрицкой Г.Р следует, что ремонт кровли многоквартирного дома проводился иной организацией в рамках капитального ремонта, в связи с чем данная организация и устраняла выявленные недостатки.

Вместе с тем, представленная сторонами переписка с Инспекцией по жилищному надзору РК свидетельствует о том, что выявленные в процессе проверок недостатки по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома ООО «УК «Престиж» были устранены (\*\*\*), что также подтверждается ответом Инспекции по жилищному надзору РК (т.1 л.д. 177).

Кроме того, ответчики в судебном заседании подтверждали, что частично услуги, входящие в перечень работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме – приложение к договору управления, им оказываются, возможность получения всех коммунальных услуг у них имеется.

Доводы ответчиков относительно правильности установки приборов учета на поливочные краны и вывода в отдельную графу ОДН по водоснабжению были предметом рассмотрения Инспекцией по жилищному надзору, сведений о том, что в данной части были выявлены нарушения суду не представлено.

Также несостоятельны доводы ответчиков об отсутствии обязанности оплачивать услуги истца в связи с отсутствием заключенного между ними и управляющей компанией договора.

Так, представленный в материалы дела истцом договор управления и содержания многоквартирным домом подписан председателем совета многоквартирного дома, действующим на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом, ответчики не лишены возможности обращался к истцу за заключением с ним договора на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома. Суду не представлено доказательств, того, что истцом было отказано ответчикам в заключении договора.

Кроме того, в п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 N 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности» разъяснено, что наниматели и собственники обязаны вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме независимо от факта пользования общим имуществом, например лифтом. Отсутствие письменного договора управления у собственника с управляющей организацией не освобождает его от внесения платы за содержание общего имущества (часть 3 статьи 30, часть 1 статьи 36, пункт 2 части 1 и пункт 1 части 2 статьи 154, часть 1 статьи 158, часть 1 статьи 162 ЖК РФ).

Несогласие ответчиков с выбором управляющей компании не может служить основанием для освобождения их от уплаты услуг за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Таким образом, учитывая вышеприведенные обстоятельства, установленные при рассмотрении дела, суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных требований в полном обьеме.

В соответствии со ст.98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

В связи с чем, с ответчиков в пользу истца подлежит взысканию государственная пошлина пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

Руководствуясь ст. ст. 98, 194–199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд,

РЕШИЛ:

Исковое заявление Общества с ограниченной ответственностью «УК «Престиж» к Быстрицкой Галине Валентиновне, Быстрицкой Ирине Валентиновне, третье лицо Инспекция по жилищному надзору Республики Крым о взыскании задолженности по оплате за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома– удовлетворить.

Взыскать с Быстрицкой Галины Валентиновны (паспорт гражданина Российской Федерации \*\*\*) в пользу Общества с ограниченной ответственностью «УК «Престиж» (ОГРН \*\*\*) задолженность за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома за период с \*\*\*года по \*\*\*г. в размере \*\*\*рублей \*\*\* копеек, государственную пошлину в размере \*\*\*рублей \*\*\* копеек.

Взыскать с Быстрицкой Ирины Валентиновны (паспорт гражданина Российской Федерации \*\*\*) в пользу Общества с ограниченной ответственностью «УК «Престиж» (ОГРН \*\*\*) задолженность за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома за период с \*\*\*г. в размере \*\*\*рублей \*\*\* копеек, государственную пошлину в размере \*\*\*рублей \*\*\* копеек.

Решение может быть обжаловано в Евпаторийский городской суд Республики Крым в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через мирового судью судебного участка №40 Евпаторийского судебного района (городской округ Евпатория).

Мотивированное решение изготовлено 28.11.2023г.

Мировой судья А.Э. Аметова