Дело № 2-58-363/2020

УИД 91MS0060-01-2020-000279-56

**Р Е Ш Е Н И Е**

**Именем Российской Федерации**

4 августа 2020 года

Республика Крым, город Красноперекопск, микрорайон 10, дом 4

Мировой судья судебного участка № 58 Красноперекопского судебного района Республики Крым Матюшенко М.В.

при секретаре Белковой Н.Н.

с участием представителя истца Ф.И.О.

ответчика Школьника Н.Н.

рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Муниципального унитарного предприятия городской округ Красноперекопск Республики Крым «Жилищно-эксплуатационное объединение» к Школьнику Н. Н. о взыскании задолженности по возмещению затрат по уплате услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома,

УСТАНОВИЛ:

На основании определения мирового судьи судебного участка № 60 Красноперекопского судебного района Республики Крым от <дата> мировому судье судебного участка № 58 Красноперекопского судебного района Республики Крым передано для рассмотрения гражданское дело по иску Муниципального унитарного предприятия городской округ Красноперекопск Республики Крым «Жилищно-эксплуатационное объединение» к Школьнику Н.Н. о взыскании задолженности по возмещению затрат по оплате услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Исковые требования основываются на положениях статей 210, 307, 309, 310, Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), статей 39, 153 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) и обоснованы уклонением ответчика, являющегося собственником нежилого помещения общей площадью 126,5 кв.м., от оплаты за содержание общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: <адрес>. Поскольку ответчик не производил оплату за услуги по содержанию дома и придомовой территории, за ним числится задолженность за период с 01.07.2016 по 01.07.2019 в размере 47360,20 рублей, которую ответчик в добровольном порядке отказывается погасить.

На основании изложенного истец просит взыскать с ответчика задолженность за услуги по содержанию дома и придомовой территории в сумме 47360,20 рублей, а также расходов на уплату госпошлины в размере 1620,81 рублей.

<Дата> истцом уточнены исковые требования, а именно истец просит взыскать с ответчика задолженность по содержанию дома и придомовой территории, образовавшуюся за период с 20.10.2017 по 01.07.2019 в размере 27339,63 рублей.

Представитель истца по доверенности Ф.И.О. в судебном заседании настаивала на удовлетворении исковых требований на основании доводов, изложенных в исковом заявлении, задолженность рассчитана по тарифам, утвержденным постановлениями главы <наименование учреждения>.

Ответчик Школьник Н.Н. в судебном заседании возражал против исковых требований, указал, что письменный договор с МУП «ЖЭО» о предоставлении жилищно-коммунальных услуг не заключался, доказательств проведения общего собрания о выборе в качестве способа управления домом управляющей организации МУП «ЖЭО» не предоставлено, тарифы по содержанию дома и придомовой территории не обоснованы, истец не доказал несение фактических расходов, МУП «ЖЭО» предоставляют ему услугу лишь по содержанию сетей водоснабжения и канализации, указал, что принадлежащее ему на праве собственности нежилое помещение является встроено-пристроенным, лишь 36,5 м2 из 126,5 м2 являются встроенными, имеется отдельный вход в помещение, отдельный ввод электроэнергии, уборка придомовой территории производится самостоятельно. Также предоставил письменные возражения, которые приобщены к материалам дела (л.д. 46-49).

Выслушав представителя истца, ответчика, исследовав материалы дела, рассмотрев представленные сторонами доказательства в соответствии со ст. 56, 57 ГПК РФ, суд считает, что иск подлежит удовлетворению, исходя из следующего.

В силу ч. 1 ст. 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут [бремя](consultantplus://offline/ref=6B0199FEA09F079D482AAF746FA2B05737E9C46F7318BFA2FD8A97561688724E8653A3C62BF879123317CBFED0899F829572779F58AE4E55yEL5F) расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно 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.

В силу ч. 1 ст. 153 ЖК РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, которая в соответствии с ч. 2 ст. 154 ЖК РФ включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; взнос на капитальный ремонт; плату за коммунальные услуги, плату за жилое помещение (часть 1 статьи 153 Жилищного Кодекса Российской Федерации).

В силу ч. 1 ст. 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

В соответствии с ч. 7 ст. 155 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации.

Таким образом, исходя из вышеизложенных норм жилищного законодательства, лицом, ответственным перед обслуживающими организациями за оплату коммунальных платежей, является собственник.

В силу ст.ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается, за исключением случаев предусмотренных законом.

Как установлено в ходе судебного разбирательства, <дата> мировым судьей судебного участка № 58 Красноперекопского судебного района Республики Крым был выдан судебный приказ о взыскании со Школьника Н.Н. в пользу Муниципального унитарного предприятия городской округ Красноперекопск Республики Крым «Жилищно-эксплуатационное объединение» задолженности по возмещению затрат по оплате полученных услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома за период с 01.07.2016 года по 01.07.2019 по адресу: <адрес> в размере 47360,20 рублей, а также расходы по оплате государственной пошлины в размере 810,40 рублей.

<Дата> вышеуказанный судебный приказ был отменен.

Собственники многоквартирного дома, расположенного по адресу: <адрес>, избрали в качестве способа управления управляющую организацию, в качестве управляющей организации избрали МУП «ЖЭО», что подтверждается протоколом б/н оформления результатов заочного голосования собственников многоквартирного дома от <дата> (л.д. 17).

Доказательств того, что вышеуказанный протокол был оспорен и признан недействительным, суду не предоставлено.

В отношении многоквартирного дома № <адрес> оформлен технический паспорт <дата> (л.д. 204).

Ответчик является собственником нежилого помещения, расположенного по адресу: <адрес>, площадью 126,5 м2 , что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (л.д. 3) и договором купли-продажи (л.д. 50-53).

С 2017 года по 31.01.2018 стоимость услуг по содержанию дома и придомовой территории для пятиэтажных домов составляла 10,64 руб/м2 в месяц (л.д.176-178).

С 01.02.2018 по 31.12.2018 размер платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме для пятиэтажных домов составлял 11,07 руб/м2 в месяц (л.д. 170-172).

С 01.01.2019 размер платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме для пятиэтажных домов составил 11,26 руб/м2 в месяц (л.д. 173-175).

Согласно предоставленному расчету, за период с 20.10.2017 по 01.07.2019 задолженность ответчика по оплате услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома по адресу: <адрес> составляет 22739,63 рублей.

Проверив представленный расчет, суд пришел к выводу о том, что указанный расчет составлен в пределах утвержденных тарифов.

Судом установлено, что договор управления многоквартирным домом между истцом и ответчиком в письменной форме не заключен. При отсутствии заключенного у собственника нежилого помещения договора на содержание жилого дома у него, в силу бремени содержания имущества (статья 210 ГК РФ), возникают фактические правоотношения по возмездному оказанию услуг с исполнителем согласно нормам главы 39 ГК РФ. В силу чего бремя расходов по содержанию общего имущества возлагается на всех собственников как жилых, так и нежилых помещений, независимо от того, заключили они или не заключили договор с управляющей компанией.

Как указано в п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 22 от 27.06.2017 «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», 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).

Учитывая изложенное, то обстоятельство, что между истцом и ответчиком договор оказания услуг по содержанию дома и придомовой территории в письменном виде не заключался, не освобождает ответчика от обязанности оплачивать расходы истца на содержание общего имущества.

Давая оценку доводам ответчика о том, что принадлежащее ему на праве собственности нежилое помещение является встроенно-пристроенным, и необходимо учитывать реальную автономность нежилого помещения, если фактически нежилое помещение является самостоятельным объектом собственности, хотя юридически находится в составе многоквартирного дома, расходы на содержание общего имущества и стоимость коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды в многоквартирном доме, взыскиваться с собственников не должны, суд приходит к следующему.

Сведений о том, что нежилое помещение, расположенное по адресу: <адрес> является автономным, пристроенным, не имеется.

Собственник нежилого помещения независимо от наличия у него отдельного входа, а также независимо от того, пользуется ли он подъездом, крышей, лифтом или иным общим имуществом многоквартирного жилого дома, обязан оплачивать коммунальные услуги, приобретенные на общедомовые нужды многоквартирного дома. Существенным обстоятельством, имеющим правовое значение для несения расходов по содержанию общего имущества и по оплате коммунальных услуг, потребленных в местах общего пользования, является факт расположения нежилого помещения в многоквартирном жилом доме.

Оценивая доводы ответчика о не предоставлении истцом доказательств оказания услуг и выполнения работ по содержанию дома и придомовой территории, суд приходит к выводу об их несостоятельности, поскольку они не нашли своего объективного подтверждения в судебном заседании, а именно опровергаются представленными истцом документами, подтверждающими факт управления многоквартирным домом в спорный период (протоколом оформления результатов заочного голосования собственников многоквартирного дома от <дата>, актами приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме за период с 01.10.2017 по 30.06.2019).

Утверждения ответчика, что представленные акты выполненных работ являются ненадлежащими доказательствами, так как подписаны разными людьми, председатель жилого дома избран лишь в 2019 году, не могут быть приняты во внимание, поскольку из актов усматривается, что они подписаны собственниками квартир, расположенных в многоквартирном доме № <адрес>.

Непредставление истцом годового плана работ, связанных с обслуживанием дома и выполнением текущего ремонта, дефектных ведомостей на выполнение отдельных видов текущего ремонта, смет на частичный и текущих ремонт дома, не свидетельствуют о том, что истцом не оказывались услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Порядок подтверждения факта оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность регламентирован Правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

Согласно п. 3 указанных Правил услуги и работы считаются оказанными или выполненными с ненадлежащим качеством в случае их несоответствия требованиям [Правил](consultantplus://offline/ref=11D1EC6A073102AC428B573216E39BB1021388A7632BEF8FC7530058A7FDEA65242BB45FF64C18FB440E5C0C0EAE9ACB6ADCF171E8D30983n3C7J) содержания общего имущества в многоквартирном доме, [Правил](consultantplus://offline/ref=11D1EC6A073102AC428B573216E39BB100158AA36721EF8FC7530058A7FDEA65242BB45FF64C18FB450E5C0C0EAE9ACB6ADCF171E8D30983n3C7J) предоставления коммунальных услуг гражданам, иным требованиям законодательства Российской Федерации и условиям договоров, указанных в [пункте 5](consultantplus://offline/ref=11D1EC6A073102AC428B573216E39BB1021388A7632BEF8FC7530058A7FDEA65242BB45FF64C19FA440E5C0C0EAE9ACB6ADCF171E8D30983n3C7J) настоящих Правил.

В силу п. 6 Правил, в случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность управляющая организация обязана снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном настоящими Правилами.

Согласно п. 7 и п. 8 Правил собственники помещений вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к управляющей организации. Заявление об изменении размера платы может быть направлено в письменной форме или сделано устно в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации лицом, которому оно направлено.

В соответствии с п. 15, п. 16 Правил 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. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном [Правилами](consultantplus://offline/ref=506FBC800D6E9D6A9CD56F70F95783EDF4544E0C5072D4CA8D142393D3D6852212EF2C81B2A82DD5F802320290B21738674DC5F9587A93ABAAH9J) предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

Как следует из материалов дела, акты о выполненных работах ненадлежащего качества или не в полном объеме в установленном порядке не составлялись.

Не предоставление истцом документа, подтверждающего наличие земельного участка (придомовой территории дома № <адрес>), не освобождает Школьника Н.Н. от несения обязанности по содержанию придомовой территории, исходя из следующего.

В силу ч. 1 ст. 36 ЖК РФ земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты, входят в состав общего имущества многоквартирного дома.

Как указано в п. 4.2 Постановления Конституционного Суда РФ от 28.05.2010 № 12-П, собственники помещений в многоквартирном доме, земельный участок под которым не сформирован и в отношении которого не проведен государственный кадастровый учет, не могут без проведения общего собрания собственников потребовать формирования земельного участка и тем самым - реализации права, вытекающего из [части 1 статьи 36](consultantplus://offline/ref=44916F0126FFC39C18B8679A5A88F27B1E34193D79509452828B5ED7BDCCA8E9CC05D68B6516B906CF418A19658F4D510F4842513202E1E0FCk1J) Жилищного кодекса Российской Федерации, хотя они фактически осуществляют владение и пользование несформированным земельным участком наравне с собственниками помещений в многоквартирном доме, земельный участок под которым сформирован. Поэтому их обращение с заявлением о формировании земельного участка имеет целью исключительно юридическое оформление уже существующих отношений. Кроме того, поскольку формирование земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, относится к области публичных правоотношений, органы государственной власти или органы местного самоуправления, на которые возложена эта обязанность, не вправе произвольно отказаться от ее выполнения, если для формирования земельного участка имеются все предусмотренные законом основания.

Таким образом, отсутствие правоустанавливающих документов на земельный участок не свидетельствует об отсутствии в составе общего имущества многоквартирного дома земельного участка, на котором дом расположен. Расположение многоквартирного дома на земельном участке предполагает, что собственники пользуются данным участком и соответственно, обязаны содержать его в надлежащем состоянии.

Исходя из вышеизложенного, суд приходит к выводу о наличии правовых оснований для удовлетворения исковых требований.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Руководствуясь статьями 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, мировой судья

Р Е Ш И Л:

Иск Муниципального унитарного предприятия городской округ Красноперекопск Республики Крым «Жилищно-эксплуатационное объединение» к Школьнику Н. Н. о взыскании задолженности по возмещению затрат по уплате услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома - удовлетворить.

Взыскать со Школьника Н. Н., <персональные данные>в пользу Муниципального унитарного предприятия Муниципального образования Городской округ Красноперекопск Республики Крым «Жилищно-эксплуатационное объединение» (ОГРН 1149102176300, юридический адрес: <адрес>, платежные реквизиты: расчетный счет 40702810508701012758 в ОАО «ЧБРР» г. Симферополь, ИНН 9106007531, КПП 910601001, БИК 043510101) задолженность по оплате полученных услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома по адресу: <адрес> за период с 20.10.2017 по 01.07.2019 в сумме 27339,63 рублей, расходы по оплате госпошлины в сумме 1020,19 рублей, а всего взыскать – 28359,82 рублей (двадцать восемь тысяч триста пятьдесят девять рублей восемьдесят две копейки).

В соответствии с частью 4 статьи 199 Гражданского процессуального Кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле (и их представители), присутствовавшие в судебном заседании, вправе обратиться к мировому судье с заявлением о составлении мотивированного решения суда в течение трех дней со дня объявления резолютивной части решения суда; не присутствовавшие – в течение пятнадцати дней со дня объявления резолютивной части решения суда.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Красноперекопский районный суд Республики Крым в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме, через мирового судью судебного участка № 58 Красноперекопского судебного района Республики Крым.

Решение в окончательной форме изготовлено 10.08.2020.

Мировой судья: М.В. Матюшенко