Дело № 2-6-345/2018

**Р Е Ш Е Н И Е**

**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

20 июля 2018 года г. Симферополь

Мировой судья судебного участка № 6 Железнодорожного судебного района города Симферополя (Железнодорожный район городского округа Симферополь) Заевская Н.В.,

при секретаре - Миляевой А.В.

с участием – представителя истца– Демченко Е.А.,

ответчика – Соловьева В.Ф.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в г. Симферополе гражданское дело по иску Товарищества собственников недвижимости «Светлая 27» (далее ТСН «Светлая 27» к Соловьеву В.Ф. о взыскании задолженности по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, образовавшуюся за период с ДАТА года по ДАТА года в размере 26938,20 руб., пени и расходов по оплате госпошлины -

**УСТАНОВИЛ:**

ТСН «Светлая 27», уточнив свои исковые требования к Соловьеву В.Ф. просит суд взыскать с ответчика задолженность по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, образовавшуюся за период с ДАТА по ДАТА года в размере 26938,20 руб., пени в размере 6144,33 руб. и расходов по оплате госпошлины, судебных расходов на составление искового заявления в размере 3000 руб.

В обоснование заявленных требований истцом указано, что ТСН «Светлая 27» осуществляет управление, эксплуатацию и содержание общего имущества многоквартирного жилого дома АДРЕС Ответчик является нанимателем и постоянно проживает в квартире АДРЕС, вышеуказанного дома. Согласно ч.1 ст.153 ЖК РФ ответчик как наниматель вышеуказанной квартиры обязан своевременно и полностью вносить плату за содержание общего имущества. На протяжении длительного времени ответчик не выполняет свои обязательства по оплате предоставленных жилищных услуг в полном объеме, в связи с чем с ДАТА. по ДАТА г. образовалась задолженность, которую истец просит взыскать в его пользу.

В своих возражениях ответчик просит отказать в удовлетворении иска в полном объеме в связи с незаконностью требований истца. Доводы мотивированы тем, что он не является собственником квартиры АДРЕС, в ТСН не вступал, договор между ним и управляющей организацией заключен не был, лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным домом у ТСН «Светлая 27» нет. Кроме того, решением Железнодорожного районного суда г. Симферополя от ДАТА года решение общего собрания от ДАТА года № признано недействительным в части создания ТСН. В связи с чем управлением жилого дома должен заниматься МУП «Железнодорожный Жилсервис» согласно постановлению администрации, г. Симферополя № от ДАТА г. Законных оснований на управление общим имуществом у ТСН «Светлая 27» нет.

В судебном заседании представитель истца Демченко Е.А. поддержала уточненные исковые требования, просила их удовлетворить в полном объеме, пояснив, что в иске имеются неточности, истец осуществляет управление многоквартирным домом с ДАТА года на основании решения общего собрания собственников от ДАТА года и от ДАТА года, которые также были утверждены на собрании ДАТА г., которое в установленном законом порядке не отменено. В связи с тем, что решением Железнодорожного рационного суда было отменено решение общего собрания от ДАТА года № в части создания ТСН, изменения в ЕГРЮЛ не вносились, поскольку недостатки уже были устранены на общем собрании от ДАТА года. Относительно размера задолженности пояснила, что оплата начислялась, но не производилась с ДАТА года, но согласно норм ЖК РФ обязанность по уплате возникает со следующего месяца. В связи с чем задолженность начисляется ДАТА года.

Ответчик в судебном заседании просил в удовлетворении иска отказать на основании доводов, изложенных в возражениях и дополнениях к ним, пояснив, что ТСН «Светлая 27» не имело право осуществлять управление многоквартирным домом и деятельность их является незаконной.

Заслушав стороны, изучив доводы иска, исследовав и оценив имеющиеся в деле доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу, что исковые требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ст. 2 ГПК РФ задачами гражданского судопроизводства являются правильное и своевременное рассмотрение и разрешение гражданских дел в целях защиты нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов граждан, организаций, прав и интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, других лиц, являющихся субъектами гражданских, трудовых или иных правоотношений. Гражданское судопроизводство должно способствовать укреплению законности и правопорядка, предупреждению правонарушений, формированию уважительного отношения к закону и суду.

В соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения.

В случае, если не выбран способ управления домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано, п. 4 ст. 161 ЖК РФ предусмотрено, что орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации. Пунктом 5 данной статьи предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам предусмотренного ч. 4 настоящей статьи открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Из представленных истцом доказательств усматривается, что собственниками помещений указанного дома выбран способ управления - управление товариществом собственников недвижимости.

Пунктом 3 ст. 161 ЖК РФ предусмотрено, что решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме. В соответствии с п. 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.

Поскольку решения общего собрания являются обязательными для всех собственников (п. 5 ст. 46 ЖК РФ), а уклонение собственника от заключения договора управления затрагивает интересы других собственников, они или управляющая компания вправе требовать исполнения решения общего собрания в принудительном порядке.

По смыслу ЖК РФ домовладельцы, не участвующие в собрании собственников жилья или проголосовавшие «против», не освобождаются от участия в необходимых расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество (ч. 1 ст. 158 ЖК РФ).

ТСН «Светлая 27» является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме АДРЕС, для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме.

Уставом ТСН «Светлая 27» предусмотрено, что собственники поручили, а товарищество обязалось оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Собственники обязались оплачивать услуги в порядке, установленном законом.

В соответствии с [ч. 1 ст. 153](consultantplus://offline/ref=DEB4DFA75ABD3989C46B84FC39F1F5C14EB367431A0389CC38D18C5E1FAE67366675DF3D7C8C0A8DD4I2M) ЖК РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

В соответствии с ч.2 ст.153 ЖК РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает в том числе и у нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора.

Несоблюдение письменной формы договора социального найма жилого помещения не освобождает нанимателя от обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Согласно положениям ст. ст. [154](http://sudact.ru/law/doc/VUA9V5pxMgmd/009/002/?marker=fdoctlaw" \l "NtNnnpWhLg51" \o "Статья 154. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги" \t "_blank) - [156](http://sudact.ru/law/doc/VUA9V5pxMgmd/009/004/?marker=fdoctlaw" \l "2jHTWCkltnls" \o "Статья 156. Размер платы за жилое помещение" \t "_blank) ЖК РФ наниматель наряду с собственниками помещения в многоквартирном доме обязан производить коммунальные платежи и 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.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: 1) 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; 2) взнос на капитальный ремонт; 3) плату за коммунальные услуги.

Согласно ч. 1 ст. [155](http://sudact.ru/law/doc/VUA9V5pxMgmd/009/003/?marker=fdoctlaw" \l "ZEJpDQUaFgd8" \o "Статья 155. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги" \t "_blank) 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 либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе (далее - иной специализированный потребительский кооператив).

[Статья 154](http://www.home.garant.ru/" \l "/document/12138291/entry/154) ЖК РФ устанавливает, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услугии работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; 2) плату за коммунальные услуги. В соответствии с ч. [ч. 5](http://www.home.garant.ru/" \l "/document/12138291/entry/15505), [6 ст. 155](http://www.home.garant.ru/" \l "/document/12138291/entry/15506) Жилищного кодекса Российской Федерации, члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со ст. 171 указанного [Кодекса](http://www.home.garant.ru/" \l "/document/12138291/entry/0).

Не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со ст. 171 указанного Кодекса. Согласно п. 28 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных [Постановлением](http://www.home.garant.ru/" \l "/document/12148944/entry/0) Правительства РФ от 13 августа 2006 года N 491, собственники помещений обязаны нести расходы на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения: а) платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений; б) обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. При этом собственники помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с [ч. 6 ст. 155](http://www.home.garant.ru/" \l "/document/12138291/entry/15506) Жилищного кодекса Российской Федерации. Пунктом 33 Правил предусмотрено, что размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, определяются органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

Из указанных правовых норм следует, что собственники помещений, не являющиеся членами товарищества собственников жилья, обязаны оплачивать расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, для покрытия которых формируется резервный фонд, установление размера таких платежей относится к компетенции органов управления товарищества собственников жилья; отказ части собственников помещений от вступления в члены товарищества собственников жилья либо от заключения договора с товариществом собственников жилья не освобождает их от участия в несении расходов на содержание и ремонт общего имущества, а также от обязанности по внесению платы за коммунальные услуги в ТСН.

Как следует из материалов дела, Соловьев В.Ф. является нанимателем жилого помещения по договору социального найма, расположенного по адресу: АДРЕС, согласно ответу «КРЫМ БТИ» в г. Симферополе право собственности на указанный объект недвижимого имущества не зарегистрировано.

Судом установлено, что решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома АДРЕС оформленным протоколом № от ДАТА года была избрана форма управления многоквартирным домом в форме ТСН.

Решение собрания, оформленное протоколом № от ДАТА года, решением Железнодорожного районного суда г. Симферополя от ДАТА признано недействительным в части создания ТСН.

Решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома АДРЕС оформленным протоколом № от ДАТА года был утвержден тариф платы за жилое помещение, коммунальные услуги, смету на ДАТА год.

Решением общего собрания собственников помещений многоквартирного АДРЕС оформленным протоколом № от ДАТА года было подтверждено создание ТСН «Светлая 27», принят отчет о допущенных нарушениях при проведении общего собрания собственником от ДАТА года.

В соответствии со [ст. ст. 39](http://www.home.garant.ru/" \l "/document/12138291/entry/39), [154](http://www.home.garant.ru/" \l "/document/12138291/entry/154) ЖК РФ Соловьев В.Ф. должен нести расходы по содержанию общего имущества дома и оплачивать коммунальные услуги, а в соответствии со [ст. 155](http://www.home.garant.ru/" \l "/document/12138291/entry/155) ЖК РФ ТСН «Светлая 27» является организацией, которая вправе требовать от ответчика такой оплаты.

Как следует из имеющихся в деле расчетов задолженности, в спорном периоде истец производил ответчикам начисления за содержание жилого помещения.

Используемые в начислениях за спорный период тарифы за содержание жилого помещения соответствует тарифу, установленному протоколами собрания членов собственников ТСН «Светлая 27».

Доводы ответчика о неправомерности заявленных к нему истцом требований в связи с тем, что не является собственником квартиры и отсутствием заключенного с ним договора управления МКД не являются основанием для освобождения его от платы за оказываемые услуги, поскольку как разъяснено в [п. 12](consultantplus://offline/ref=B21480C101CED0474652A6C3FC40E9BD5D54799984CD3ACC5C64FEB51314D99A4575D0CFEBDBB38FU5J3L) постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации 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" наниматели и собственники обязаны вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме независимо от факта пользования общим имуществом. Отсутствие письменного договора управления не освобождает от внесения платы за содержание общего имущества.

В обоснование иска ТСН «Сетлая 27» приводит доводы о том, что с ДАТА и по настоящий момент истец фактически осуществляет деятельность по управлению указанным многоквартирным домом, о чем внесена запись в ЕГРЮЛ. Иного лица, исполняющего функции управляющей организации, собственники многоквартирного жилого дома не избирали и материалы дела сведения о таком факте не содержат. Данные доводы представителем ответчика не опровергнуты.

Ответчиком в судебном заседании, факт предоставления услуг истцом по управлению многоквартирным домом опровержен не был.

Тот факт, что ответчиком до ДАТА года вносилась плата за жилое помещение в МУП «Железнодорожный Жилсервис» также не может служить основанием для освобождения ответчика от обязанности по оплате предоставляемых услуг, поскольку как следует из представленных доказательств до жильцов дома АДРЕС доводилось о необходимости явиться в МУП Железнодорожный Жилсервис» для возврата уплаченных денежных средств, подтверждают данные обстоятельства и ответ МУП Железнодорожный Жилсервис» о снятии начислений на указанный дом с ДАТА.

Представленный представителем истца расчёт судом проверен и признается арифметически правильным.

Доказательств погашения образовавшейся задолженности в полном объеме либо в части, ответчиком не представлено.

Суд приходит к выводу о том, что с учетом  вышеприведенных  положений Жилищного кодекса Российской Федерации ТСН «Светлая 27» должно производить начисление платы за содержание жилого помещения.

Доводы ответчика о том, что он не является членом ТСН «Светлая 27» и об отсутствии заключенного с ними договора о содержании и ремонте общего имущества в соответствии с положениями ч. 6 ст. 155 ЖК РФ, а следовательно не обязан нести предъявляемые к взысканию затраты ТСН, поскольку они обязательны только для его членов, основаны на избирательном толковании норм права и подлежат отклонению.

Отсутствие такого договора с ТСН, обязанность по заключению которого является двусторонней и лежит на обеих сторонах, не влияет на отношения собственности в ТСН и не может служить основанием для освобождения собственника квартиры (домовладения) от установленной п. 1 ст. 158 ЖК РФ обязанности вносить плату за жилое помещение и участвовать в содержании общего имущества дома путем внесения платы за содержание жилого помещения.

Иное означало бы неосновательное обогащение за счет других лиц. Установление размеров платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме относится к компетенции ТСН и не связывается с членством в ТСН (ч.1 п.3 ст.137 ЖК РФ).

Расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, являются обязательными платежами (ст. 39 ЖК РФ).

В соответствии со ст. [56](http://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-6/statia-56/?marker=fdoctlaw" \o "ГПК РФ >  Раздел I. Общие положения > Глава 6. Доказательства и доказывание > Статья 56. Обязанность доказывания" \t "_blank) Гражданского процессуального кодекса РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Согласно ст. ст. 309, 310 ГК Российской Федерации, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований, в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Разрешая вопрос о размере взыскиваемой задолженности и пени, суд принимает во внимание представленный истцом расчет, правильность которого представителем ответчика не опровергнута. Таким образом, сумма задолженности подлежит взысканию с ответчика в полном объеме.

При вынесении судебного решения подлежат распределению судебные расходы.

В силу статьи [98](http://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-98/?marker=fdoctlaw" \o "ГПК РФ >  Раздел I. Общие положения > Глава 7. Судебные расходы > Статья 98. Распределение судебных расходов между сторонами" \t "_blank) ГПК РФ суд взыскивает с ответчика в пользу истца расходы по оплате государственной пошлины пропорционально удовлетворенным требованиям.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК Российской Федерации, мировой судья -

**Р Е Ш И Л :**

Иск Товарищества собственников недвижимости «Светлая 27» удовлетворить.

Взыскать с Соловьева В.Ф., ДАТА года рождения, в пользу Товарищества собственников недвижимости «Светлая 27» (далее ТСН «Светлая 27» сумму задолженности по оплате услуг за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома образовавшуюся за период с ДАТА года по ДАТА г. в размере 26938 рублей 20 коп., пеню за несвоевременную оплату услуг за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере 6144 рубля 33 коп., расходы по оплате государственной пошлины в размере 1192 рубля, а также судебные расходы на составление искового заявления в размере 3000 руб., а всего в сумме 37274 ( тридцать семь тысяч двести семьдесят четыре) рублей 53 копейки.

Разъяснить сторонам, что лица, участвующие в деле, их представители могут подать заявление о составлении мотивированного решения суда:

1) в течение трех дней со дня объявления резолютивной части решения суда, если лица, участвующие в деле, их представители присутствовали в судебном заседании;

2) в течение пятнадцати дней со дня объявления резолютивной части решения суда, если лица, участвующие в деле, их представители не присутствовали в судебном заседании.

Мировой судья составляет мотивированное решение суда в течение пяти дней со дня поступления от лиц, участвующих в деле, их представителей заявления о составлении мотивированного решения суда.

Решение может быть обжаловано в Железнодорожный районный суд г.Симферополя в течение месяца со дня принятия решения через мирового судью.

Мировой судья ПОДПИСЬ Н.В. Заевская