Мотивированное решение изготовлено дата по заявлению представителя истца

Дело № 2-70-5/2024

УИД 91MS0070-телефон-телефон

**РЕШЕНИЕ**

**Именем Российской Федерации**

дата адрес

Мировой судья судебного участка № 70 Сакского судебного района (адрес и городской адрес) адрес фио, при администраторе судебного участка, обеспечивающем по поручению мирового судьи ведение протокола и аудиопротоколирование судебного заседания, фио,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску наименование организации к фио о взыскании задолженности по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества собственников многоквартирного дома, третье лицо, не заявляющее самостоятельные требования на предмет спора, ТСН «Тополь»,

УСТАНОВИЛ:

дата наименование организации обратилось к мировому судье с исковым заявлением к фио, уточнив исковые требования заявление от дата окончательно просило взыскать с ответчика задолженность по оплате за содержание и ремонт общего имущества собственников многоквартирного дома по адрес адрес, как с собственника квартиры № 32 площадью 65,8 кв.м. за период с дата по дата в сумме сумма, мотивируя требования тем, что на основании договора управления многоквартирным домом № 209 от дата и дополнительного соглашения к нему истец является управляющей организацией. Обеспечивающей обслуживание и текущий ремонт общего имущества собственников МКД по адрес, адрес, ответчик является собственником квартиры № 32 в указанном многоквартирном домена её имя открыт лицевой счет 9863, на котором за спорный период имеется задолженность в сумме сумма, судебный приказ от дата на взыскание задолженности отменен по заявлению ответчика определением от дата

В судебном заседании представитель истца фио исковые требования поддержала в полном объеме. Также полагала, что внесение ответчиком оплаты на счет ТСН «Тополь» не является основание для отказа в иске. Доказательств направления ответчику квитанций об оплате не представила, указав в судебном заседании дата, что соответствующими сведениями не располагает.

Ответчик фио в судебном заседании иск признала частично, ссылаясь на то, что является инвалидом 1 группы, не знала о смене управляющей организации до дата, в связи с чем, вносила оплату за содержание и текущий ремонт общего имущества собственников МКД на счета ТСН «Тополь» в размере, который был предусмотрен ранее. Квитанцию от наименование организации об оплате впервые получила в январе 2024, по вопросу оплаты обращалась в администрацию адрес в дата В целом задолженность и размер платежей не оспаривала, однако просила учесть, что является инвалидом 1 группы, ограничена в движении, информацию о смене управляющей компании не получала, вносила плату на известные ей счета ТСН «Тополь», оплата принималась, квитанций от истца до дата она не получала.

Председатель правления ТСН «Тополь» фио не отрицал факт получения оплаты на счета ТСН «Тополь» за содержание и текущий ремонт общего имущества после смены способа управления многоквартирным домом, и неосведомленность фио о смене управляющей организациии, однако указал, что предыдущий председатель правления ТСН «Тополь» Котлярская предпринимала меры по возврату денежных средств при предъявлении квитанций об оплате, фио не обращалась, вернуть ей внесенную оплату в настоящее время не представляется возможным ввиду отсутствия на счете ТСН «Тополь» денежных средств.

Исследовав представленные доказательства, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, суд приходит к выводу о наличии оснований для частичного удовлетворения иска, исходя из следующего.

Согласно пункту 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) и пункту 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственникам квартир и собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, а также земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.

В силу требований статьи 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

На основании статьи 249 ГК 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.

Согласно части 1 статьи 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 части 7 статьи 155 ЖК РФ установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации, за исключением случая, предусмотренного частью 7.1 настоящей статьи.

Согласно Постановления Правительства РФ от дата N 354 нежилое помещение в многоквартирном доме - помещение в многоквартирном доме, указанное в проектной или технической документации на многоквартирный дом либо в электронном паспорте многоквартирного дома, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения. К нежилым помещениям в настоящих Правилах приравниваются части многоквартирных домов, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места, подземные гаражи и автостоянки, предусмотренные проектной документацией).

В силу пункта 3 Постановления Правительства Российской Федерации от дата N 1498, вступившего в законную силу с дата, уточняющим понятие нежилого помещения в многоквартирном доме, содержащееся в абзаце 12 пункта 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от дата N 354: нежилое помещение в многоквартирном доме - это помещение в многоквартирном доме, указанное в проектной или технической документации на многоквартирный дом либо в электронном паспорте многоквартирного дома, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения.

При этом, право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении от дата N 5-П "По делу о проверке конституционности положений статей 181.4 и 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина Л." указал следующее. Исходя из общего принципа гражданского законодательства о несении собственником бремени содержания принадлежащего ему имущества, Жилищный кодекс РФ устанавливает для всех собственников жилых помещений в многоквартирном доме обязанность не только нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, но и участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения, во-первых, платы за содержание жилого помещения, т.е. за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, и, во-вторых, взносов на капитальный ремонт (ч. 3 ст. 30, ч. 1 ст. 39, пп. 1 и 2 ч. 2 ст. 154, ч. 1 ст. 158); при этом доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество, которая, в свою очередь, пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения в этом доме (ч. 1 ст. 37, ч. 2 ст. 39); расходы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме возлагаются не только на собственников жилых помещений в таком доме, но и на лиц, в собственности которых находятся расположенные в нем нежилые помещения и которые также заинтересованы в поддержании дома в надлежащем состоянии, а потому лица данной категории наряду с собственниками жилых помещений обязаны вносить соответствующие платежи соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество. При этом на принцип равенства не влияет форма собственности (государственная, муниципальная или частная) на жилое помещение, плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в одинаковом для всех собственников жилых помещений размере.

Таким образом, собственник помещения в многоквартирном доме, в том числе собственник нежилого помещения, 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 текущий ремонт общего имущества, коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, и взносов на капитальный ремонт. Данная обязанность возникает в силу закона независимо от факта пользования общим имуществом и не обусловлена наличием договорных отношений собственника нежилого помещения с управляющей компанией или товариществом собственников жилья.

В соответствии с п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и 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 РФ от дата N 491 в состав общего имущества, в том числе, включаются: не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы; ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); иные ограждающие ненесущие конструкции); земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства; иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Судом установлено и следует из материалов дела, что ответчик является собственником квартиры № 32 с кадастровым № 90:21:телефон:1043 площадью 65,8 кв.м., расположенного по адресу: адрес, что подтверждается выпиской из ЕГРН.

Собственниками многоквартирного дома образована некоммерческая организация - наименование организации (далее по тексту-ТСН).

До дата управление многоквартирным домом осуществлялось ТСН «Тополь».

Решением общего внеочередного собрания членов ТСН «Тополь» от дата принято решение об изменении способа управления многоквартирным домом, а именно на наименование организации 76% голосов от участников собрания, что подтверждается копией соответствующего протокола.

Из материалов дела также следует, что истец является управляющей компанией, имеющей соответствующую лицензию, и осуществляет управление многоквартирным домом, на основании договора управления многоквартирным домом от дата, заключенного между наименование организации, правопреемником которого в порядке универсального правопреемства является наименование организации, и председателем правления ТСН «Тополь».

В соответствии с заключенным договором и приложением № 1 к нему (перечень видов работ и услуг (размер платы) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с дата) плата за 1 кв.м. площади помещения в месяц составила сумма в месяц.

На основании заключенного договора управления многоквартирным домом в наименование организации на имя ответчика открыт лицевой счет № 9863, на котором в соответствии с карточной лицевого счета и выпиской по счету за период с дата по дата образовалась задолженность в сумме сумма, по состоянию на дата задолженность составила сумма

Истец просит взыскать задолженность за период с дата по дата в сумме сумма

Согласно представленным ответчиком квитанциям наименование организации за период с дата по сентябрь 2024, ответчиком осуществлена оплата согласно произведенным истцом начислениям в полном объеме, в том числе за спорный месяц январь 2024 в сумме сумма, в связи с чем, требования истца в части взыскания оплаты за январь 2024 являются необоснованными и удовлетворению не подлежат.

Судом также установлено, что ответчик является инвалидом 1 группы бессрочно, что подтверждается справкой МСЭ, страдает заболеванием опорно-двигательного аппарата, передвигается на инвалидной коляске с посторонней помощью, в период с дата по дата вносила оплату за содержание и текущий ремонт собственников многоквартирного дома на счет ТСН «Тополь», открытый для этих целей в РНКБ (ПАО) в ранее установленном решением общего собрания размере.

Как пояснила ответчик квитанций о начисленной оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества собственников многоквартирного дома от наименование организации до дата она не получала, об изменении способа управления многоквартирным домом не знала, так как является инвалидом 1 группы, по состоянию здоровья самостоятельно не передвигается, решение общего собрания о смене управляющей организации, а также решение правления о заключении договора управления многоквартирным домом до её ведома не доведены, оплату за содержание и текущий ремонт общего имущества собственников многоквартирного дома за период с дата по декабрь 2023 производила на соответствующий расчетный счет ТСН «Тополь», который после смены управляющей компании не был закрыт, поступившая оплата ей не возвращалась.

Данные обстоятельства подтверждаются: - справкой МСЭ о присвоении фио инвалидности 1 группы бессрочно; - копиями квитанций от дата о внесении оплаты за содержание дома за апрель-май дата в сумме сумма, от дата о внесении оплаты за содержание дома за июнь, июль 2023 в сумме сумма, от дата о внесении оплаты за содержание дома за август, сентябрь 2023 в сумме сумма, от дата о внесении оплаты за содержание дома за октябрь 2023 в сумме сумма, от дата о внесении оплаты за содержание дома за ноябрь 2023 в сумме сумма, от дата о внесении оплаты за содержание дома за декабрь 2023 в сумме сумма; - ответом РНКБ (ПАО) о закрытии счета ТСН «Тополь» дата, отсутствии перечислений поступивших на счет денежных средств в наименование организации; - объяснениями председателя правления ТСН «Тополь» фио, который не оспаривал факт поступления оплаты после смены управляющей организации; - копией обращения фио главе Администрации адрес, в котором фио просит разобраться в причинах образования задолженности перед наименование организации, производимой оплате в ТСН «Тополь» счета которого не закрыты и на которые принимается текущая оплата.

При этом, доводы фио о том, что она не обладала информацией относительно изменения управляющей организации и не получала от истца платежные документы на оплату за содержание и текущий ремонт общего имущества собственников многоквартирного дома не оспаривался представителем третьего лица ТСН «Тополь», который также подтвердил, что произведенная фио оплата ни ей, ни наименование организации не возвращена и не перечилена, и представителем истца не опровергнуты, доказательства направления платежных документов в адрес ответчика в период дата дата истцом не представлены, несмотря на то, что вопрос о предоставлении дополнительных доказательств ставился на обсуждение в судебном заседании.

Пленум Верховного Суда Российской Федерации в абзаце 2 пункта 36 Постановления от дата 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" разъяснил, что надлежащим исполнением обязательств по оплате жилого помещения и коммунальных услуг считается внесение платы предыдущей управляющей организации, если наниматель (собственник), действуя добросовестно при внесении платы, не обладал информацией о выборе новой управляющей организации (часть 3 - 7.1, 8 - 10 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, статья 10 Гражданского кодекса Российской Федерации). В таком случае вновь выбранная управляющая организация имеет право требовать взыскания с предыдущей управляющей организации уплаченных нанимателем (собственником) денежных средств по правилам, установленным глава 60 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При таких обстоятельствах, мировой судья приходит к выводу о том, что фио, действуя добросовестно, не обладая информацией о выборе новой управляющей организации, производила оплату за содержание и текущий ремонт общего имущества собственников многоквартирного дома предыдущей управляющей организации ТСН «Тополь» в общей сумме сумма, которые не подлежат взысканию с неё в пользу наименование организации, что не лишает последнее права требования взыскания указанных денежных средств с ТСН «Тополь» в качестве неосновательного обогащения.

С учетом изложенного и принимая во внимание, что плата за 1 кв.м. площади помещения в месяц в наименование организации составила сумма в месяц, что превышает плату ранее установленную ТСН «Тополь» и учитывая, что ответчиком не представлено доказательств ненадлежащего оказания услуг по договору от дата, который не оспорен и не признан недействительным, мировой судья приходит к выводу о частичном удовлетворении иска, а именно о взыскании с ответчика в пользу истца разницы между начисленной оплатой за оказанные услуги наименование организации за период с дата по дата и фактически произведенной ответчиком оплатой в указанный период в ТСН «Тополь»

Согласно представленным карточкам лицевого счета за период с дата по дата наименование организации начислено сумма

Итого размер платы за содержание и ремонт общего имущества, подлежащий взысканию с ответчиков составляет сумма, из расчета сумма - сумма

Расходы по оплате государственной пошлины в сумме сумма подлежат взысканию пропорционально удовлетворенной части требований в соответствии с положениями с. 98 ГПК РФ (31% от заявленных).

На основании изложенного, суд приходит к выводу, что требования подлежат удовлетворению частично.

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

**Р Е Ш И Л:**

Исковые требования наименование организации к фио о взыскании задолженности по оплате за содержание и ремонт общего имущества собственников многоквартирного дома за период с дата по январь 2024 включительно – удовлетворить частично.

Взыскать с фио, паспортные данные задолженность по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: адрес, как с собственника квартиры № 32 в указанном многоквартирном доме за период с дата по дата в сумме сумма, расходы по оплате государственной пошлины пропорционально удовлетворенной части требований в сумме сумма

В удовлетворении остальных требований отказать.

В соответствии со статьей 199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации мировой судья может не составлять мотивированное решение суда по рассмотренному им делу.

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

Мировой судья обязан составить мотивированное решение суда по рассмотренному им делу в случае поступления от лиц, участвующих в деле, их представителей заявления о составлении мотивированного решения суда, которое может быть подано: 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.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Сакский районный суд адрес в течение месяца через мирового судью.

Мировой судья фио

9