Дело № 2-73-364/2019

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

14 августа 2019 года г. Саки

Мировой судья судебного участка № 73 Сакского судебного района (Сакский муниципальный район и городской округ Саки) Республики Крым Васильев В.А, при секретаре Цишковской О.А., с участием представителя истца, ответчика Герасименко В.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Товарищества собственников недвижимости «Уют» к Герасименко В.А. о взыскании задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт, по оплате взносов на содержание, обслуживание и текущий ремонт многоэтажного жилого дома, пени, расходов по оплате государственной пошлины,

УСТАНОВИЛ:

Товарищество собственников недвижимости «Уют» обратилось в суд с исковым заявлением к Герасименко В.А., , о взыскании задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт сумме 4494 руб. 00 коп., по оплате взносов на содержание, обслуживание и текущий ремонт многоэтажного жилого дома в сумме 12529 руб. 40 коп., пени в сумме 441 руб. 76 коп., расходов по оплате государственной пошлины 699 руб., мотивируя свои требования тем, что ответчик является собственником квартиры ... в соответствии со ст. ст. 153, 155 ЖК РФ обязан ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом 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 путём внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. В соответствии с ч. 2, 4 статьи 154 статьи 169 ЖК РФ плата за капитальный ремонт, жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги. Однако ответчик в нарушение действующего законодательства в одностороннем порядке отказался от исполнения обязательств, плату на капитальный ремонт, обслуживание и текущий ремонт многоэтажного жилого дома не вносит, в связи, с чем образовалась задолженность по взносам на капитальный ремонт с 01.04.2018 г. по 31.05.2019 в размере 4494 руб. 00 коп., взносам на содержание, обслуживание и текущий ремонт многоэтажного жилого дома с 01.05.2018 года по 31.05.2019 года в размере 12529 руб. 40 коп., пеня в размере 441руб. 76 коп.Ответчик предупреждался о необходимости погашения задолженности, однако до настоящего времени задолженность не погашена. Просила взыскать вышеуказанные суммы задолженности.

В ходе судебного заседания представитель истца уточнила исковые требования просила взыскать с Герасименко В.А. задолженность по взносам на капитальный ремонт с 01.04.2018 г. по 31.05.2019 в размере 4494 руб., взносам на содержание, обслуживание и текущий ремонт многоэтажного жилого дома с 01.05.2018 года по 31.05.2019 года в размере 12532 руб., пеню в размере 1012 руб. 64 коп., расходы по оплате госпошлины 721,55 коп., дополнив, что на общем собрании товарищества решили, что договоры по управлению многоквартирным домом не подписывают, на собрании было решено открыть лицевой счет для оплаты взносов по капитальному ремонту, была установлена ставка 6,16 руб. за 1 кв.м. Ответчик перестал платить, вышел из членов ТСН, работы по обслуживанию и ремонту многоквартирного дома ведутся, что подтверждается актами выполненных работ. Просила иск удовлетворить.

Ответчик Герасименко В.А.в судебном заседании исковые требования не признал, предоставил возражения на исковое заявление, из которых видно, что ответчик с исковыми требованиями не согласился в связи с тем, что он вышел из членства ТСН «Уют», договор председатель правления с ним не заключила, ему приходят две одинаковые платежки, от ТСН «Уют» и от НО «Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов». Урегулировать вопрос оплаты в части выставления счета к оплате двум организациям, председатель правления членов ТСН «Уют» отказывается. Считает, что протоколы общего собрания не соответствуют требованиям ст. 48 ЖК РФ, поэтому решения принятые на общем собрании неправомочны, поэтому все начисления из расчета незаконны и отражены завышенные суммы к оплате, дополнил, что платить не отказывается по договору, который со ним должен быть заключен. Доказательства предъявленные в иске, фактически все заверены мокрой печатью, то есть это документ, в протоколе № 4, отсутствуют сведения, которые обязательные. В актах выполненных работ не указаны исполнители. По тем работам, которые производились, не указано что конкретно выполнялось, конкретно где выполнялось. Если косили траву, нужно указать, где косили и какой участок был, не согласен с затратами на интернет. С заявлением о заключении договора не обращался, т.к. в Жилищном Кодексе не предусмотрено, что он должен обращаться с заявлением о заключении договора. В другие организации – Региональный фонд по капитальному ремонту не оплачивал, т.к. ему приходило две платежки. Решения собраний, протоколы общих собраний в судебном порядке не обжаловал, так как большинство решений не предоставлялось, не вывешивалось. Просил в удовлетворении исковых требований отказать.

Выслушав представителя истца, ответчика исследовав материалы дела, проверив доводы искового заявления, суд пришел к выводу, что иск подлежит удовлетворению в полном объеме.

В соответствии со ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ЖК РФ) жилищное законодательство регулирует отношения по поводу, в том числе пользования общим имуществом собственников помещений; содержания и ремонта жилых помещений; управления многоквартирными домами; внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Жилищные права и обязанности возникают, в том числе, из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему; из судебных решений, установивших жилищные права и обязанности; вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей (ст. 10 ЖК РФ).

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. 153 ЖК РФ граждане обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

В силу п. 5 с.2 ст. 153 ЖК РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение с учетом правила, установленного [частью 3 ст. 169](http://arbitr.garant.ru/document?id=12038291&sub=1693) настоящего Кодекса.

В соответствии со [ст. 154](http://arbitr.garant.ru/document?id=12038291&sub=154) ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника жилого помещения в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества; плату за коммунальные услуги. Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

Согласно ст. 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом. Не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы ТСЖ либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществами собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

В силу ч.14 ст. 155 ЖК РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение, обязаны уплатить кредитору пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в строк сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

Согласно п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 г. № 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, 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](consultantplus://offline/ref=081C238F0E71DB6FA3DB33F94217164891DBA00DC0C7E5D21C6D0EEF43E9083A271F75B26AE14A8Cf676I), [часть 1 статьи 36](consultantplus://offline/ref=081C238F0E71DB6FA3DB33F94217164891DBA00DC0C7E5D21C6D0EEF43E9083A271F75B26AE0488Df678I), [пункт 2 части 1](consultantplus://offline/ref=081C238F0E71DB6FA3DB33F94217164891DBA00DC0C7E5D21C6D0EEF43E9083A271F75B26AE04E8Ef679I) и [пункт 1 части 2 статьи 154](consultantplus://offline/ref=081C238F0E71DB6FA3DB33F94217164891DBA00DC0C7E5D21C6D0EEF43E9083A271F75B26AE04E8Ef678I), [часть 1 статьи 158](consultantplus://offline/ref=081C238F0E71DB6FA3DB33F94217164891DBA00DC0C7E5D21C6D0EEF43E9083A271F75B26AE04D8Ff674I), [часть 1 статьи 162](consultantplus://offline/ref=081C238F0E71DB6FA3DB33F94217164891DBA00DC0C7E5D21C6D0EEF43E9083A271F75B76EfE70I) ЖК РФ).

Как неоднократно отмечал Конституционный Суд Российской Федерации, часть 6 ст. 155 ЖК РФ, определяющая механизм участия собственников помещений многоквартирного дома, не являющихся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, в расходах, возникающих в результате совместной эксплуатации имущественного комплекса - многоквартирного дома, возлагает на собственников жилых помещений в многоквартирном доме бремя содержания принадлежащего им имущества, сопутствующее реализации правомочий собственника (ст. 210 ГК РФ), направлена на обеспечение баланса интересов всех обладателей помещений в многоквартирном доме, как являющихся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, так и не являющихся таковыми (определения от 24.02.2011 г. № 251-О-О, от 27.10.2015 г. N 2471-О и от 29.01.2019 г. № 165-О).

В силу ст. 156, 157 ЖК РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии со 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.

Согласно п.8.1 ст. 156 ЖК РФ минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, и может быть дифференцирован в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, с учетом его типа и этажности, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом установленного настоящим кодексом и нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Частью 3 ст. 169 ЖК РФ предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта: 1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете); 2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

Судом установлено, что ответчик Герасименко В.А., на основании свидетельства о праве собственности на жилье является собственником квартиры, согласном данных лицевого счета общая площадь квартиры составляет.

Согласно выписки из Единого государственного реестра юридических лиц ТСН «Уют» создано для управления недвижимым имуществом, в том числе по чистке и уборке жилых зданий и нежилых помещений, управления и эксплуатации жилого фонда и т.д. и расположено по адресу: на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол общего собрания) и зарегистрировано.

В соответствии с Уставом ТСН «УЮТ» товарищество осуществляет деятельность, в частности, по выполнению услуг и работ по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции общего имущества помещений в многоквартирном доме (п. 2.3.).

Как усматривается из выписки из протокола решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: утвержден размер взноса на содержание общего имущества МКД для проживающих квартиросъемщиков 18 руб. за 1 кв.м., не проживающих квартиросъемщиков 19 руб.50 коп. за 1 кв.м.

Как усматривается из выписки из протокола решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: утвержден минимальный размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт общего имущества 6 руб. 16 коп. за 1 кв.м. общей площади помещений.

Из письма заместителя генерального директора Некоммерческой организации «Региональный фон капитального ремонта многоквартирных домов Республики Крым» усматривается, что сформирован фонд капитального ремонта на специальном счете, владелец специального фонда – ТСН «Уют».

Согласно копии договора в банке РНКБ(ПАО) открыт специальный счет ТСН «Уют» в целях формирования фонда капитального ремонта.

При таких обстоятельствах, учитывая, что вышеуказанное решение собрания об установлении размера взносов на капитальный ремонт ответчиком в установленном законом порядке не оспорено, не признано недействительным, обратное не доказано, учитывая наличие у ответчика задолженности по взносам на капитальный ремонт, что последним также не оспорено, суд, руководствуясь вышеизложенными положениями закона, приходит к выводу об удовлетворении требований истца в этой части.

Согласно представленного истцом итогового расчета, задолженность ответчика, по оплате взносов на капитальный ремонт с 01.04.2018 г. по 31.05.2019 в размере 4494 руб. 31 коп., задолженность ответчика, по оплате оказанных товариществом услуг по содержанию общего имущества МКД в период с 01 мая 2018 года по 31 мая 2019 года составляет 12532 рубля, пеня 1012 руб. 64 коп., суд признает их арифметически верными.

Суд учитывает, что многоквартирный жилой дом находится в управлении ТСН «Уют» с 2015 года, факт не предоставления истцом услуг по содержанию жилого помещения и управлению многоквартирным домом в расчетный период не установлен, в связи с чем, заявленные истцом требования о взыскании с Герасименко В.А. задолженности по оплате услуг на содержание, обслуживание и текущий ремонт многоэтажного жилого дома с 01 мая 2018 года по 31 мая 2019 года, признаются обоснованными и подлежат удовлетворению.

При этом, суд исходит из того, что в соответствии с положениями [ст. ст. 44](http://arbitr.garant.ru/document?id=12038291&sub=44), [153](http://arbitr.garant.ru/document?id=12038291&sub=153), [154](http://arbitr.garant.ru/document?id=12038291&sub=154), [155](http://arbitr.garant.ru/document?id=12038291&sub=155), [156](http://arbitr.garant.ru/document?id=12038291&sub=156), [158](http://arbitr.garant.ru/document?id=12038291&sub=158), [пунктом 2 ст. 161](http://arbitr.garant.ru/document?id=12038291&sub=16102) ЖК РФ, [ст. 210](http://arbitr.garant.ru/document?id=10064072&sub=210), [пунктом 1 ст. 290](http://arbitr.garant.ru/document?id=10064072&sub=29001) ГК РФ, [Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме](http://arbitr.garant.ru/document?id=12048944&sub=1000), утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" собственники жилых помещений, как являющиеся, так и не являющиеся членами товарищества собственников жилья, обязаны оплачивать расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме; установление размера таких платежей относится к компетенции органов управления товарищества собственников жилья; отказ собственника жилого помещения от вступления в члены товарищества собственников жилья либо от заключения договора с товариществом собственников жилья (в соответствии с [ч.6 ст.155](http://arbitr.garant.ru/document?id=12038291&sub=15506) ЖК РФ ) не освобождает их от участия в несении расходов на содержание и ремонт общего имущества.

Кроме того, фактическое предоставление потребителю услуг управления, содержания и обслуживания многоквартирного дома подтверждается актами выполненных работ, и свидетельствует о наличии фактических договорных отношений по предоставлению таких услуг и пользовании ими, что при наличии задолженности по их оплате является основанием для взыскания долга.

Так, [п.1 ст.8](http://arbitr.garant.ru/document?id=10064072&sub=80001) ГК РФ предусмотрено, что гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

Также подлежат удовлетворению заявленные ТСН «Уют» требования о взыскании с Герасименко В.А. пени за просрочку платежа в соответствии с положениями [п.14 ст. 155](http://arbitr.garant.ru/document?id=12038291&sub=155014) ЖК РФ в размере 1012 руб. 64 коп, поскольку факт нарушения ответчиком обязательств по своевременной оплате оказанных истцом услуг подтвержден материалами дела.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в п. 39 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2017 г. № 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", пеня, установленная [частью 14 статьи 155](http://msud.garant.ru/#/document/12138291/entry/155014) ЖК РФ, в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена по инициативе суда, разрешающего спор ([пункт 1 статьи 333](http://msud.garant.ru/#/document/10164072/entry/33301) ГК РФ).

Оснований для уменьшения размера пени в размере 1012 руб. 64 коп. в соответствии со [ст. 333](http://msud.garant.ru/#/document/10164072/entry/333) ГК РФ суд не усматривает полагая, что размер неустойки, заявленный истцом, не завышен, соответствует характеру и периоду нарушенного ответчиком обязательства и будет способствовать восстановлению баланса между нарушенными правами истца и мерой ответственности, применяемой к ответчику, поскольку исходя из размера и периода образования задолженности явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства не следует.

Доводы ответчика, изложенные в возражении на исковое заявление о том, что протоколы общего собрания не соответствуют требованиям ст. 48 ЖК РФ, поэтому решения принятые на общем собрании неправомочны, мировой судья считает не состоятельными, поскольку в установленном законом порядке данные решения общего собрания и протоколы не обжаловались, и для разрешения настоящего спора данные доводы правового значения не имеют.

Доказательств оплаты взносов на содержание, обслуживание и текущий ремонт многоэтажного жилого дома, взносов на капитальный ремонт в какую-либо иную управляющую компанию либо предприятие, оказывающие такие услуги стороной ответчика суду не представлено.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ в пользу истца подлежат взысканию подтвержденные документально судебные расходы по оплате государственной пошлины в сумме 721 рублей 55 копеек.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 67, 68, 71, 98, 103, 181, 194-199 ГПК Российской Федерации, мировой судья

Р Е Ш И Л

Исковые требования Товарищества собственников недвижимости «Уют» к Герасименко В.А. о взыскании задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт, по оплате взносов на содержание, обслуживание и текущий ремонт многоэтажного жилого дома, пени, расходов по оплате государственной пошлины удовлетворить в полном объеме.

Взыскать с Герасименко В.А. в пользу Товарищества собственников недвижимости «Уют» задолженность по оплате взносов на капитальный ремонт за период с 01 апреля 2018 года по 31 мая 2019 года в сумме 4494 рубля, задолженность оплате взносов на содержание, обслуживание и текущий ремонт многоэтажного жилого дома за период с 01 мая 2018 года по 31 мая 2019 года в сумме 12532 рубля, пеню в сумме 1012 руб. 64 коп., расходы по оплате государственной пошлины в сумме 721 рубль 55 копеек, **а всего взыскать 18760 (восемнадцать тысяч семьсот шестьдесят) рублей 19 копеек.**

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Сакский районный суд Республики Крым через судебный участок № 73 Сакского судебного района (Сакский муниципальный район и городской округ Саки) Республики Крым в течение месяца со дня вынесения решения в окончательной форме.

Лица, присутствующие в судебном заседании вправе подать мировому судье заявление о составлении мотивированного решения суда в течение трех дней со дня объявления резолютивной части решения суда.

Решение в окончательной форме составлено 19 августа 2019 года.

Мировой судья Васильев В.А.