12

Дело № 02-0031/82/2022

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

«02» июня 2022 года г. Симферополь

Мировой судья судебного участка №82 Симферопольского судебного района (Симферопольский муниципальный район) Республики Крым ГиринаЛ.М.,

при секретаре – Прилепском Е.С.,

с участием представителя истца – фио,

ответчика – фио,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело

по исковому заявлению Общества с ограниченной ответственностью «СИМЖИЛСЕРВИС»

к фио,

фио,

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора: фио,

Инспекция по жилищному надзору Республики Крым,

о взыскании задолженности по оплате услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме,

установил:

Общество с ограниченной ответственностью «СИМЖИЛСЕРВИС» обратилось в судебный участок №82 Симферопольского судебного района (Симферопольский муниципальный район) Республики Крым с исковым заявлением к фио о взыскании задолженности по оплате услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме за период с 11.04.2019 по 11.09.2020 в размере 11607,84 руб. по договору управления многоквартирным домом № 01/04/2019 от 07.03.2019.

Исковые требования мотивированы тем, что Общество с ограниченной ответственностью «СИМЖИЛСЕРВИС» с 15.04.2019 осуществляет управление многоквартирным домом № 5 по адрес в адрес. Размер платы за содержание жилого помещения установлен протоколом общего собрания собственников №01/2019 от 06.03.2019 и составляет 13,70 руб. за 1 кв.м. в месяц. Между собственниками указанного многоквартирного дома и управляющей организацией ООО «СИМЖИЛСЕРВИС» заключен договор управления многоквартирным домом № 01/04/2019 от 07.03.2019, согласно которому указанная компания по заданию собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно: оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а собственники помещений обязаны своевременно и полностью вносить плату по договору. Ответчик является собственником жилого помещения – квартиры № 5 в доме № 5 по адрес в адрес и в период с 11.04.2019 по 11.09.2020 не исполняет обязанности по внесению платы за содержание жилого помещения согласно договору управления многоквартирным домом № 01/04/2019 от 07.03.2019, в связи с чем образовалась задолженность.

16.12.2020 мировым судьей судебного участка № 82 Симферопольского судебного района (Симферопольский муниципальный район) Республики Крым вынесен судебный приказ № 02-0505/82/2020 о взыскании с должника фио в пользу взыскателя Общества с ограниченной ответственностью «СИМЖИЛСЕРВИС» задолженности по оплате услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в размере 11607,84 руб. Определением мирового судьи от 14.01.2021 судебный приказ от 16.12.2020 № 02-0505/82/2020 отменен, что послужило основанием для обращения ООО «СИМЖИЛСЕРВИС» с указанным исковым заявлением в суд о взыскании с ответчика образовавшейся задолженности.

Определением мирового судьи от 21.04.2021 исковое заявление Общества с ограниченной ответственностью «СИМЖИЛСЕРВИС» к фио о взыскании задолженности по оплате услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме принято к производству и возбуждено гражданское дело.

Определением от 08.06.2021 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен фио – председатель совета многоквартирного дома № 5 по адрес в адрес.

В судебном заседании 23.08.2021 ответчиком заявлено ходатайство о привлечении к участию в деле в качестве соответчика фио (добрачная фамилия фио) фио, являющейся сособственником квартиры № 5 в доме № 5 по адрес в адрес, которое удовлетворено судом. Определением мирового судьи от 23.08.2021 в качестве соответчика по данному делу привлечена фио Принимая во внимание, что до 27.06.2019 фио на праве собственности принадлежала 1/3 доля в праве собственности на квартиру № 5 в доме № 5 по адрес в адрес, что составляло 17,16 кв.м. от общей площади квартиры – 51,5 кв.м., истец, изменив исковые требования, просил взыскать задолженность по оплате услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме с фио за период с 11.04.2019 по 11.09.2020 в размере 11100,66 руб., с фио за период с 11.04.2019 по 27.06.2019 – в размере 564,43 руб.

Определением мирового судьи от 10.03.2022 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена Инспекция по жилищному надзору Республики Крым.

26.04.2022 представителем истца подано ходатайство об изменении исковых требований в сторону уменьшения, ввиду того, что 15.04.2022 фио добровольно погасила задолженность по оплате за содержание жилого помещения в размере 564,43 руб. Учитывая изложенное, Общество с ограниченной ответственностью «СИМЖИЛСЕРВИС» просило взыскать в свою пользу с фио задолженность по оплате услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по договору управления многоквартирным домом № 01/04/2019 от 07.03.2019 за период с 11.04.2019 по 11.09.2020 в размере 11100,66 руб.

Определением мирового судьи судебного участка № 82 Симферопольского судебного района (Симферопольский муниципальный район) Республики Крым от 26.04.2022 к участию в деле в качестве уполномоченного органа, вступающего в процесс в целях дачи заключения, привлечено Межрегиональное управление Роспотребнадзора по Республике Крым и г. Севастополю.

В судебном заседании представитель истца заявленные исковые требования поддержал в полном объеме, просил взыскать с ответчика фио задолженность в размере 11100,66 руб., приведя в обоснование доводы, изложенные в исковом заявлении, заявлении об уточнении его просительной части, а также приобщенных к материалам дела письменных пояснениях, ссылаясь на установленную законом для собственников помещений, расположенных в многоквартирном доме обязанность оплачивать услуги управляющей компании по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями договора управления МКД.

Ответчик фио против исковых требований возражал в полном объеме, с учетом имеющихся в материалах дела письменных возражений. Указал на то, что за период действия договора управления многоквартирным домом № 01/04/2019 от 07.03.2019, заключенного между собственниками многоквартирного дома № 5 по адрес в адрес и управляющей организацией ООО «СИМЖИЛСЕРВИС», последней каких-либо работ согласно минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденному Правительством Российской Федерации в Постановлении № 290 от 03.04.2013, не производится. Акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (МКД), подписанные в рамках исполнения договора управления, между истцом и заказчиком по договору – собственниками помещений в МКД по адрес адрес в лице председателя совета МКД фио, привлеченного к участию в деле в качестве третьего лица и уклоняющегося от явки в суд и дачи пояснений в рамках рассматриваемых правоотношений, не являются надлежащими доказательствами выполненных истцом работ. Все необходимые работы по ремонту коммунальных сетей дома выполнены за счет самих жильцов дома. При этом протокол общего собрания жильцов многоквартирного жилого дома по адрес адрес, на основании которого и был заключен договор управления МКД, сфальсифицирован. По мнению ответчика, часть подписей в указанном протоколе подделаны, ввиду чего в правоохранительные органы подано соответствующее заявление, на основании которого проводится проверка, конечный результат которой в настоящее время не получен. Учитывая, что сам ответчик каких-либо договоров непосредственно с истцом не заключал, условий по содержанию общего имущества МКД с ООО «СИМЖИЛСЕРВИС» не обсуждал и не согласовывал, а протокол общего собрания жильцов многоквартирного жилого дома по адрес адрес сфальсифицирован, фио просил в удовлетворении исковых требований отказать. При этом с письменными претензиями, жалобами, заявлениями по поводу некачественного выполнения или неисполнения услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в адрес истца фио не обращался. Вместе с тем пояснил, что неоднократно обращался в устном порядке, в том числе о замене аварийных стояков водопровода, расположенных внутри квартир, в чем специалистами ООО «СИМЖИЛСЕРВИС» ему было отказано, ввиду чего замена была произведена за счет денежных средств самих жильцов. Все вышеуказанное, по мнению фио, свидетельствует об отсутствии оснований для возникновения с его стороны обязательств по внесению платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

В судебном заседании, которое состоялось 17.05.2022, Межрегиональным управлением Роспотребнадзора по Республике Крым и г. Севастополю, от имени которого принимал участие представитель по доверенности – начальник отдела защиты прав потребителей фио, в порядке, предусмотренном статьями 47, 189 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, дано заключение по делу, согласно которому правовая оценка существа спорных правоотношений, рассматриваемых в рамках данного дела, сводится к тому, что собственники помещений, расположенных в МКД, в силу прямого указания закона, обязаны оплачивать услуги управляющей компании по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями договора управления таким МКД. При этом отсутствие письменного договора управления у собственника с управляющей компанией не освобождает его от внесения платы за содержание общего имущества. Факт оказания управляющей организацией услуг ненадлежащего качества по содержанию и ремонту общего имущества в МКД подтверждается соответствующим актом. Таким образом исковые требования подлежат удовлетворению только в случае наличия актов выполненных работ, оформленных в соответствии с Приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр, при одновременном отсутствии допустимых доказательств о предоставлении услуг ненадлежащего качества по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

Ответчик фио в судебное заседание не явилась, о времени и месте его проведения извещена надлежащим образом, о причинах неявки суд не уведомила, задолженность по оплате за содержание жилого помещения в размере 564,43 руб., согласно предъявленным к ней исковым требованиям, 15.04.2022 погасила добровольно.

Третье лицо - фио в судебное заседание не явилось. В материалах дела имеются сведения о неоднократном надлежащем извещении фио о времени и месте рассмотрения дела, при этом ходатайств об отложении судебного разбирательства о рассмотрении дела в его отсутствие, письменных пояснений указанным лицом не подано.

Третье лицо - Инспекция по жилищному надзору Республики Крым, явку своего представителя в судебное заседание не обеспечила, о времени и месте рассмотрения дела извещена надлежащим образом. 27.04.2022 мировому судье представителем Инспекции по доверенности фио подано ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие представителя третьего лица, в связи с занятостью, с учетом поданных письменных пояснений, из содержания которых усматривается, что проверка деятельности ООО «СИМЖИЛСЕРВИС» по управлению многоквартирным домом № 5 по адрес в адрес за период с 11.04.2019 по 11.09.2020 Инспекцией по жилищному надзору Республики Крым не проводилась, обращения граждан, содержащие жалобы относительно объема и качества предоставленных управляющей компанией по указанному адресу и за указанный период в Инспекцию не поступали. Оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД оформляется актами выполненных работ, составленными в соответствии с Приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр, что является обязанностью управляющей компании. Такие акты являются надлежащими и допустимыми доказательствами оказания указанных работ и услуг, при отсутствии акта о предоставлении услуг ненадлежащего качества.

Дополнительно Инспекция сообщила о том, что с целью проверки фактов, изложенных в обращении фио, Инспекцией проведена проверка соблюдения лицензионных требований, предъявляемых к осуществлению предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, в части надлежащего содержания и ремонта общего имущества МКД№ 5 по адрес в адрес, по результатам которой составлен акт от 26.11.2021 № 2514 и выдано предписание № 1507.

Выслушав пояснения представителя истца, ответчика фио, исследовав материалы дела и оценив собранные по делу доказательства в их совокупности, мировой судья приходит к следующему выводу.

В силу ст. ст. 12, 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации правосудие по гражданским делам осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон. Каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В соответствии со ст. 59, 60 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд принимает только те доказательства, которые имеют значение для рассмотрения и разрешения дела. Обстоятельства дела, которые в соответствии с законом должны быть подтверждены определенными средствами доказывания, не могут подтверждаться никакими другими доказательствами.

В силу ст. 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств, никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы, суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Судом установлено, что фио является собственником квартиры № 5 в доме № 5 по адрес в адрес, площадью 51,5 кв.м. До 27.06.2019 ответчику фио на праве собственности принадлежала 1/3 доля в праве собственности на указанную квартиру, что составляло 17,16 кв.м. от общей площади квартиры – 51,5 кв.м., что подтверждается сведениями из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, копией свидетельства о праве собственности на жилье от 28.12.1999. Согласно договору дарения от 21.06.2019 фио подарила 1/3 долю в указанной квартире фио. Согласно выписке из ЕГРН от 16.10.2021 право собственности на указанную долю зарегистрировано за фио 27.06.2019, которому до указанной даты принадлежало 2/3 доли. После указанной даты единственным собственником данной квартиры является фио, доля в праве собственности составляет 100 %.

Согласно копии паспорта гражданина Российской Федерации фио с отметкой о регистрации и сведений автоматизированной системы Управления по вопросам миграции МВД по Республике Крым в квартире № 5 дома № 5 по адрес в адрес зарегистрирован ответчик фио, фио зарегистрирована по адресу: адрес, г. Евпатория, адрес.

На основании Договора управления от 07 марта 2019 года №01/04/2019, заключенного между собственниками многоквартирного дома №5 по адрес в адрес и Обществом с ограниченной ответственностью «СИМЖИЛСЕРВИС», истец является управляющей организацией указанного многоквартирного жилого дома.

Согласно ч. 2 ст. 162 адрес Российской Федерации по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

В соответствии с ч.ч. 2, 3 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора. Гражданские права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства. При установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 209, 201 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с ч. 1 и ч. 2 ст. 39 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

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

Согласно ч. 2, 4 ст. 154 ЖК РФ, 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.

В соответствии с ч. 1 и ч. 14 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 либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья.

В силу ч. 1 ст. 156 ЖК РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Ч. 7 ст. 156 ЖК РФ установлено, что размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 ЖК РФ. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

В соответствии с п.п. 10, 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491 общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее - Правила предоставления коммунальных услуг);

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;

ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 настоящих Правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях, в том числе посредством постоянного поддержания в открытом состоянии в течение всего календарного года одного продуха помещений подвалов и технических подполий, входящих в состав общего имущества, в случае наличия продухов в таких помещениях;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах "а" - "д" пункта 2 настоящих Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

Согласно указанным Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании должны утвердить перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества.

Основания и порядок изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества установлены Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт 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 Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

Согласно п. 15 вышеуказанных 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.

В силу п. 16 Правил установлено, что акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

Письмом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 17 марта 2016 г. № 7513-ОЛ/04 установлено, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен быть соразмерен утвержденному собственниками помещений многоквартирного дома перечню, объемам и качеству услуг и работ по содержанию конкретного дома (п. 35 Правил № 491).

В соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 01/2019 от 06.03.2019 и договор управления № 01/04/2019 от 07.03.2019) утвержден размер платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечень работ и услуг по содержанию общего имущества (приложения № 9, 10 к договору). Так, ежемесячная плата за услуги управляющей компании по содержанию и текущему ремонту общего имущества установлена в размере 13,70 руб. за 1 кв.м. площади помещения. Перечень работ утвержден собственниками в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

Ввиду того, что ответчик фио является собственником жилого помещения – квартиры № 5 в доме № 5 по адрес в адрес и в период с 11.04.2019 по 11.09.2020 не исполнил обязанность по внесению платы за содержание жилого помещения согласно договору управления многоквартирным домом № 01/04/2019 от 07.03.2019, истец просит взыскать с указанного ответчика задолженность за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере 11100,66 рублей. При этом, исковые требования к фио о взыскании задолженности по оплате за содержание жилого помещения в размере 564,43 руб., не поддерживает, в связи с погашением ею 15.04.2022 указанной задолженности.

Размер задолженности подтверждается сводной оборотной ведомостью по лицевому счету, согласно которой, за указанный период расчет стоимости услуг производился истцом на основании размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, утвержденного решением общего собрания собственников МКД.

Факты оказания управляющей организацией услуг надлежащего качества по содержанию и ремонту общего имущества в МКД подтверждается соответствующими актами. Так, в соответствии с п. 9 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290, сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, отражаются в актах, составляемых по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, и являются составной частью технической документации многоквартирного дома. Форма акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме утверждена Приказом Минстроя России от 26.10.2015 г. № 761/пр. Акты приемки выполненных работ оформляются и подписываются, указанными в форме акта лицами, как периодически, по мере выполнения работ или оказания услуг, так и по завершении определенного вида работ.

В материалах дела имеются заверенные надлежащим образом копии актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, составленных за период, указанный в исковом заявлении для взыскания с ответчика суммы задолженности, подписанных со стороны заказчика председателем совета МКД фио и со стороны исполнителя - представителем ООО «СИМЖИЛСЕРВИС».

Указанные акты свидетельствует о надлежащем исполнении принятых на себя ООО «СИМЖИЛСЕРВИС» обязательств по Договору управления от 07 марта 2019 года №01/04/2019, заключенному между собственниками многоквартирного дома №5 по адрес в адрес и Обществом с ограниченной ответственностью «СИМЖИЛСЕРВИС».

Факт ненадлежащего предоставления управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД фиксируется актом о предоставлении услуг ненадлежащего качества, оформленном в порядке, установленном разделом X Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства российской Федерации от 06.05.23011 г. № 354.

Как отмечено в п. 22 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» факт неоказания или ненадлежащего оказания коммунальных услуг может подтверждаться не только составленными исполнителем актом нарушения качества/превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или актом непредоставления/предоставления услуг ненадлежащего качества, но и любыми другими средствами доказывания, предусмотренными ст. 55 ГПК РФ (например, показаниями свидетелей, аудио- и видеозаписями, заключением эксперта).

В ходе рассмотрения дела судом, ответчик присутствовал в судебных заседаниях, в которых суд в соответствии со ст. 12 ГПК Российской Федерации, сохраняя независимость, объективность и беспристрастность, предоставил каждой из сторон спора равную возможность доказать те обстоятельства, на которые она ссылалась в обоснование своей позиции.

Сведений о том, что ответчик фио в период с 11.04.2019 по 11.09.2020 обращался в адрес истца с письменными заявлениями о недостатках оказываемых услуг по содержанию общего имущества МКД, в материалах дела не имеется. Более того, в материалы дела не представлены акты ненадлежащего предоставления истцом услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, составленные в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.23011 г. № 354, акты, составленные в соответствии с п.п. 15, 16 Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, а также иные доказательства, объективно свидетельствующие о ненадлежащем оказании услуг по содержанию общего имущества собственников помещения многоквартирного дома управляющей организацией в заявленный период.

Кроме того, вопреки доводу ответчика, недействительность или незаключенность договора управления МКД не освобождает собственника от расходов по содержанию общего имущества. Это касается и случаев, когда решение общего собрания собственников помещений о выборе управляющей организации является недействительным. Если суд признал указанное решение ничтожным из-за отсутствия кворума, то это само по себе не освобождает собственника от обязанности внести плату компании, которая была избрана на собрании и фактически осуществляла деятельность по управлению многоквартирным домом. Аналогичная позиция приведена Судебной коллегией по экономическим спорам Верховного Суда РФ в Определении от 21 декабря 2017 г. N 306-ЭС17-9061.

Согласно ст. ст. 309, 310 Гражданского кодекса 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.

Мировой судья признает установленным, что на момент рассмотрения дела ответчик фио свои обязательства по оплате услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме за период с 11.04.2019 по 11.09.2020 не исполнил. При таких обстоятельствах, мировой судья находит исковые требования Общества с ограниченной ответственностью «СИМЖИЛСЕРВИС» к ответчику фио обоснованными и подлежащими удовлетворению, при этом считает необходимым в удовлетворении исковых требований Общества с ограниченной ответственностью «СИМЖИЛСЕРВИС» к фио – отказать в полном объеме.

В соответствии с ч. 1 ст. 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу расходы.

Руководствуясь статьями 194-199, 321 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, мировой судья –

р е ш и л:

Исковые требования Общества с ограниченной ответственностью «СИМЖИЛСЕРВИС» к фио, третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора: фио, Инспекция по жилищному надзору Республики Крым, о взыскании задолженности по оплате услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме – удовлетворить.

Взыскать с фио (паспортные данныеадрес, адрес регистрации и проживания: адрес, паспортные данные) в пользу Общества с ограниченной ответственностью «СИМЖИЛСЕРВИС» (ОГРН 1169102073414, ИНН 9102212297, КПП 910201001, дата регистрации - 07.06.2016, юридический адрес: адрес, каб. 52) задолженность по оплате услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме за период с 11.04.2019 по 11.09.2020 в размере 11100 (одиннадцати тысяч сто) рублей 66 копеек, а также расходы по уплате государственной пошлины в размере 444 (четырехсот срока четырех) рублей 00 копеек.

В удовлетворении исковых требований Общества с ограниченной ответственностью «СИМЖИЛСЕРВИС» к фио, третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора: фио, Инспекция по жилищному надзору Республики Крым, о взыскании задолженности по оплате услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме – отказать в полном объеме.

Решение может быть обжаловано в Симферопольский районный суд Республики Крым в течение месяца со дня принятия решения суда путем подачи апелляционной жалобы через мирового судью судебного участка №82 Симферопольского судебного района (Симферопольский муниципальный район) Республики Крым.

Мотивированное решение изготовлено 15 июня 2022 года.

Мировой судья Гирина Л.М.