УИД 91MS0093-01-2021-001258-42

 Дело № 2-1/93/2022

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

17 марта 2022 года Республика Крым, пгт. Черноморское

Мировой судья судебного участка №93 Черноморского судебного района (Черноморский муниципальный район) Республики Крым Солодченко И.В., при секретаре судебного заседания Гальцовой Е.Е., с участием ответчика Захряпиной А.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ООО «Новое поколение» к Захряпиной А.В., третье лицо Инспекция по жилищному надзору Республики Крым о взыскании платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме и жилищные услуги,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Новое поколение» обратилось в суд с иском к Захряпиной А.В. о взыскании задолженности за содержание общего имущества в многоквартирном доме и жилищные услуги. Свои требования мотивируя тем, что ДАТА на основании протокола внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенного по АДРРЕС, было принято решение об избрании управляющей организацией ООО «Новое поколение». ДАТА заключен договор управления многоквартирным домом НОМЕР, с собственниками помещений указанного многоквартирного дома и ООО «Новое поколение». Согласно п. 4.4.12 Договора управления собственники обязались своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. Пунктом 5.8 Договора предусмотрено, плата за содержание МКД вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится плата. В результате ненадлежащего выполнения должником своих обязанностей по оплате услуг по содержанию общего имущества, образовалась задолженность.

Истец просит взыскать с ответчика задолженность за содержание общего имущества в многоквартирном доме и жилищные услуги за период с ДАТА по ДАТА в размере 17 870,96 руб., пени за просрочку платежей за период с ДАТА по ДАТА в размере 7500,16 руб., за обслуживание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования за ДАТА в размере 186,14 года, расходы на оплату услуг представителя в размере 4500,00 руб., судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 1172,30.

В ходе рассмотрения дела, представитель истца уточнил исковые требования, окончательно просил взыскать с ответчика, задолженность по оплате услуг за содержание общего имущества в многоквартирном доме за период с ДАТА по ДАТА в размере 17 870,96 руб., пени, начисленной за просрочку платежей за период с ДАТА по ДАТА в размере 1 964,60 руб., а также расходы за уплату государственной пошлины в размере 714,84 руб., а всего денежные средства в размере 20 550,04 руб.

Определением мирового судьи от 29.12.2021 года в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора привлечена, инспекция по жилищному надзору Республики Крым

Представитель истца Святой Р.С., действующий на основании доверенности в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом, направил в суд ходатайство, просил рассмотреть дело без его участия, исковые требования удовлетворить. Ранее в судебных заседаниях заявленные исковые требования с учетом их уточнения поддержал, просил удовлетворить в полном объеме по основаниям, изложенным в иске, пояснил, что все услуги по содержанию и ремонту общедомового имущества многоквартирного дома расположенного по АДРЕС оказывались жителям дома надлежащим образом, размер платы за содержание и ремонт общедомового имущества определен на основании протокола общего собрания собственников многоквартирного дома. Жалоб со стороны ответчика на работу управляющей компании ООО «Новое поколение» не поступало.

Ответчик Захряпина А.В. в судебном заседании заявленные исковые требования не признала, пояснив, что оснований для взыскания указанной денежной суммы не имеется, поскольку данную управляющую компанию жильцы дома не избирали, собрание не проводилось. Договор управления многоквартирным домом от ДАТА является недействительным. Обязанность оплачивать услуги управляющей компании возникает только после фактического выполнения каких-либо работ по техническому содержанию, а в спорный период фактически не осуществлялось управление многоквартирным домом, услуги не оказывались, не производились текущий и капитальные ремонты. Все работы выполнялись своими руками. Акты выполненных работ не подписывались. Указывает, что данная управляющая компания не имеет полномочий на осуществление своих функций, а именно отсутствует лицензия на осуществление деятельности. Также просила применить последствия пропуска сроков исковой давности, просила в удовлетворении исковых требований отказать.

Представитель третьего лица Инспекции по жилищному надзору Республики Крым, в судебное заседание не явился, о дне и времени слушания дела извещен надлежащим образом, предоставил в суд ходатайство о рассмотрении дела без его участия.

В соответствии со ст. 167 ГПК РФ, суд считает возможным рассмотреть настоящее дело в отсутствие представителя третьего лица.

Выслушав стороны, исследовав материалы гражданского дела, суд приходит к следующему.

Согласно ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии с ч. 1 ст. 10 Жилищного кодекса РФ жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных данным Кодексом, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности.

В силу требований ч. 3 ст. 30 Жилищного кодекса РФ, собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

В соответствии с п. 1 ст. 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно части 1 статьи 153 Жилищного кодекса РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Согласно п. 1 ч. 2 ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме; взнос на капитальный ремонт; плату за коммунальные услуги.

В соответствии с частью 1 статьи 155 Жилищного кодекса 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.

В силу части 7 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 случаев, предусмотренных статьей 171 данного кодекса.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (ч. 1 ст. 157 ЖК РФ).

В пунктах 28 и 29 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил 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», утвержденных Постановлением Правительством Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 установлено, что собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения: платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, включая истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещении и коммунальных услуг.

Согласно п. 30 Правил содержание общего имущества обеспечивается собственниками - за счет собственных средств.

Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении от 29 января 2018 г. № 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.

Согласно п. 14 ст. 155 ЖК РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Захряпина А.В., является собственником квартиры общей площадью ПЛОЩАДЬ, жилой площадью ПЛОЩАДЬ, расположенной по адресу: АДРЕС (т.1 л.д.26).

Собственниками многоквартирного дома, расположенного по адресу: АДРЕС было принято решение о выборе в качестве управляющей организации ООО «Новое поколение». Данное решение собственников было оформлено Протоколом внеочередного общего собрания собственников от ДАТА (т.1 л.д.28-30).

ДАТА на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома, оформленного протоколом от ДАТА НОМЕР, между собственниками многоквартирного дома и ООО «Новое поколение» заключен договор управления многоквартирным домом (т.1 л.д.6-9).

Решением внеочередного общего собрания собственников многоквартирного дома от ДАТА НОМЕР утвержден размер платы за содержание общего имущества в размере 7,10 руб. за 1 кв. м общей площади жилого помещения без централизованного отопления и 10,10 руб. за 1 кв. м. с централизованным отоплением (т.1 л.д.29).

Из материалов дела также следует, что определением Арбитражного суда Республики Крым от дата в отношении ООО «Новое поколение» введена процедура банкротства, назначен конкурсный управляющий – Мустафаев Э.С. (т.1 л.д.31).

Определением Арбитражного суда Республики Крым от дата, прекращена процедура конкурсного производства в отношении ООО «Новое поколение», введена процедура внешнего управления, утвержден внешним управляющим ООО «Новое поколение» арбитражный управляющий Пустовалова Л.Е.

Протокольным определением мирового судьи судебного участка № 93 Черноморского судебного района от 24.02.2022, произведена замена арбитражного управляющего Мустафаева Э.С. на Пустовалову Л.Е.

Статьей 309 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что 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 допускается за исключением случаев, предусмотренных законом (ст. 310 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Ответчиком не выполняются обязательства по плате за содержание общего имущества в многоквартирном доме в виду чего образовалась задолженность за период с ДАТА по ДАТА в размере 17 870,96 руб., пени за период с ДАТА по ДАТА в размере 1 964,60 руб.

Таким образом, в ходе судебного разбирательства установлено, что в спорный период ответчик ненадлежащим образом исполнял обязательства по внесению платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме, что послужило поводом к возникновению указанной задолженности.

Представленный истцом расчет задолженности проверен судом, является арифметически верным, обоснованным и достоверным, соответствует обстоятельствам дела, согласуется с представленными стороной истца доказательствами.

Иной достоверный и подтвержденный документально расчет задолженности, суду представлен не был.

Доказательств оплаты задолженности в указанном размере, в нарушение положений ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в материалы дела не представлено.

Доводы Захряпиной А.В. о том, что управляющая компания ненадлежащим образом исполняла обязанности по содержанию общего имущества многоквартирного дома, неосновательны, поскольку опровергаются материалам дела.

Судом установлено, что управляющая организация ООО «Новое поколение» оказывала услуги, в том числе ответчику, по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, пгт. Черноморское, ул. Димитрова, 10-б, что подтверждено совокупностью представленных истцом доказательств в виде отчетов о выполнении договора управления, паспортов готовности жилого дома к эксплуатации в зимних условиях, актов о приемке выполненных работ по данному многоквартирному дому, ответчик от данных услуг не отказывался, фактически воспользовавшись ими, следовательно, между сторонами возникли договорные отношения.

В нарушение ст. 56 ГПК РФ ответчиком не представлены доказательства того, что истцом не оказывались услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, либо такие услуги оказывались некачественно.

Согласно акту инспекции по жилищному надзору Республики Крым от ДАТА, проведена проверка надлежащего содержания МКД, расположенного по адресу: АДРЕС, по результатам проверки нарушений требований законодательства Российской Федерации, в части ненадлежащего содержания общего имущества МКД со стороны ООО «Новое поколение» не установлено (л.д.166-167).

Между тем, само по себе неоказание или оказание некачественной услуги, на что ссылается ответчик, в силу действующего законодательства не является основанием для освобождения от оплаты соответствующей услуги, поскольку имеет иные правовые последствия.

Кроме того, по ходатайству представителя истца в судебном заседании в качестве свидетеля был допрошен Алексеенко М.В.

Свидетель пояснил, что работает слесарем-сантехником ООО «Новое поколение», в его должностные обязанности входит обслуживание многоквартирных домов, в том числе дома НОМЕР по АДРЕС, которое включает в себя ремонт и обслуживание систем водоснабжения, теплоснабжения, канализационные работы и другое. Показал, что указанный многоквартирный дом находится в удовлетворительном состоянии, проблемы по обслуживанию дома возникают регулярно. В управляющей компании ООО «Новое поколение» работает аварийная служба, на которую поступают заявки от жильцов, заявки отрабатываются своевременно. Так, в 2019 г. - 2021 г. в указанном многоквартирном доме были проведены работы по теплоснабжению, замены стояковые трубы, участок обратной трубы, установлены краны подачи воды, в подвальном помещении произведена замена водопроводных труб, в квартире НОМЕР была заменена полностью система отопления, также регулярно проводились сварочные работы и многие другие работы.

Доводы ответчика, что управляющая компания не имеет соответствующего разрешения на осуществления своей деятельности по управлению многоквартирным домом, опровергается материалами дела и представленными суду доказательствами, в том числе лицензией на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от ДАТА НОМЕР, выпиской из ЕГРЮЛ (т.1 л.д.179, т.1 л.д.188-201).

Ссылка ответчика на применение последствий пропуска истцом сроков исковой давности, также подлежит отклонению, по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 196 ГПК РФ, общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 настоящего Кодекса.

В соответствии с п. 2 ст. 200 ГК РФ по обязательствам с определенным сроком исполнения течение исковой давности начинается по окончании срока исполнения.

Срок исковой давности по требованиям о взыскании задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг исчисляется отдельно по каждому ежемесячному платежу (часть 1 статьи 155 ЖК РФ и пункт 2 статьи 200 ГК РФ) (п. 41 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27 июня 2017 года № 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»).

В соответствии с абз. 2 п. 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 (ред. от 07.02.2017) «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», согласно пункту 1 статьи 207 ГК РФ с истечением срока исковой давности по главному требованию считается истекшим срок исковой давности и по дополнительным требованиям (проценты, неустойка, залог, поручительство, требование о возмещении неполученных доходов при истечении срока исковой давности по требованию о возвращении неосновательного обогащения и т.п.), в том числе возникшим после начала течения срока исковой давности по главному требованию.

Истец просит взыскать с ответчика задолженность за содержание общего имущества в многоквартирном доме с ДАТА по ДАТА, пени с ДАТА по ДАТА.

Таким образом, мировой судья приходит к выводу, что срок исковой давности для предъявления искового заявления о взыскании с ответчика задолженности по оплате содержания общего имущества в многоквартирном доме и пени, истцом не пропущен, в связи с чем не подлежит удовлетворению ходатайство ответчика о применении срока исковой давности.

В силу требований ч. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Руководствуясь ст.ст. 194 - 199 ГПК РФ, мировой судья

РЕШИЛ:

Иск ООО «Новое поколение» к Захряпиной А.В. о взыскании платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме и жилищные услуги – удовлетворить.

Взыскать с Захряпиной А.В., ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ, зарегистрированной и проживающей по адресу: АДРЕС в пользу ООО «Новое поколение», юридический адрес: 296400, Республика Крым, пгт. Черноморское, ул. Кооперативная, д.4-Б (ОКПО 00715331, р/с 40702810040500000060, РНКБ Банк (ПАО) г. Симферополь, БИК 043510607, ОГРН 1149102064517), задолженность по оплате услуг за содержание общего имущества в многоквартирном доме за период с ДАТА по ДАТА в размере 17 870 (семнадцать тысяч восемьсот семьдесят) рублей 96 копеек, пени, начисленной за просрочку платежей за период с ДАТА по ДАТА в размере 1 964 (одна тысяча девятьсот шестьдесят четыре) рубля 60 копейки, а также расходы за уплату государственной пошлины в размере 714 (семьсот четырнадцать) рублей 84 копейки, а всего денежные средства в размере 20 550 (двадцать тысяч пятьсот пятьдесят) руб. 04 коп.

Решение может быть обжаловано в Черноморский районный суд Республики Крым через мирового судью, вынесшего решение, в течении месяца со дня его вынесения.

Мотивированное решение изготовлено 24.03.2022 года в связи с подачей ответчиком соответствующего заявления.

Мировой судья подпись И.В. Солодченко

ДЕПЕРСОНИФИКАЦИЮ

Лингвистический контроль произвел

помощник судьи Димитрова О.С.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

СОГЛАСОВАНО

Судья Солодченко И.В. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Дата: 15.04.2022 года