Дело № 2-96-129/2017 год

**РЕШЕНИЕ**

**Именем Российской Федерации**

**Резолютивная часть решения объявлена 29.05.2017 года**

**Мотивированное решение изготовлено 01.06.2017 года**

29 мая 2017 года г. Ялта

Суд в составе председательствующего мирового судьи Ялтинского судебного района (городской округ Ялта) Бекенштейн Е.Л., при секретаре Сёмченко В.В., с участием: представителя истца Хорошко Н.И., представителя истца председателя ТСЖ «НАЗВАНИЕ» Яценко Л.Р., ответчика Кисс Э.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Товарищества собственников жилья «НАЗВАНИЕ» к Кисс Э.В. о взыскании задолженности за предоставленные услуги по содержанию дома и придомовой территории, компенсации за коммунальные услуги,

**установил:**

ТСЖ «НАЗВАНИЕ» обратилось в суд с исковым заявлением к Кисс Э.В. о взыскании задолженности за предоставленные услуги по содержанию дома и придомовой территории, компенсации за коммунальные услуги, за период с 01.06.2016г. по 28.02.2017 г. в размере 21835 рублей 16 копеек, а также расходов по уплате государственной пошлины в сумме 885,06 рублей.

В обоснование заявленных требований истцом указано, что ТСЖ «НАЗВАНИЕ» является управляющей организацией и осуществляет управление, эксплуатацию и содержание жилого дома "АДРЕС" в г. Ялте. Ответчик является собственником квартиры "АДРЕС". Согласно ч.1 ст.153 ЖК РФ ответчик как собственник вышеуказанной квартиры обязан своевременно и полностью вносить плату за содержание общего имущества и коммунальные услуги. На протяжении длительного времени ответчик не выполняет свои обязательства по оплате предоставленных жилищных услуг, в связи с чем за период с 01.06.2016г. по 28.02.2017г. образовалась задолженность в сумме 21835 рублей 16 копеек, которые истец просит взыскать в его пользу. Представитель истца, действующий на основании доверенности, Хорошко Н.И. в судебном заседании уточнила исковые требования, а именно уменьшила исковые требования и просила взыскать сумму задолженности за предоставленные услуги по содержанию дома и придомовой территории, компенсации за коммунальные услуги, за период с 01.06.2016г. по 28.02.2017г. в сумме 19975 рублей 16 копеек, а также расходов по уплате государственной пошлины в сумме 799,01 рублей, уточненные исковые требования поддержала, настаивала на их удовлетворении по основаниям, изложенным в иске. В судебном заседании председатель правления ТСЖ «НАЗВАНИЕ» Яценко Л.Р., уточнённые исковые требования поддержала, просила иск удовлетворить по основаниям, изложенным в иске. Дополнительно пояснила, что в целях оказания услуг по охране в 2016 году ТСЖ «НАЗВАНИЕ» заключало соглашение на охрану объекта с охранной организацией. Размер оплаты за охрану установлен протоколом общего собрания ОСМД «НАЗВАНИЕ», ещё до создания ТСЖ «НАЗВАНИЕ», в связи с чем, ответчику правомерно начисляются расходы за услуги охраны в пределах установленной суммы. В 2017 году соглашение по оказанию услуг на охрану ТСЖ «НАЗВАНИЕ» не заключалось, так как охрана введена в штатное расписание, поэтому не идёт отдельной строкой сметы расходов, а включается в фонд оплаты труда. Относительно начисление собственнику задолженности за отопление, пояснила, что плата за отопление складывается из общей стоимости тепловой энергии, разделенной на общую площадь отапливаемых помещений, умноженной на площадь квартиры, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг за газ и электричество, согласно показаний общедомового прибора тепла, который состоит из показателей учёта газоснабжения и электроснабжения.

Ответчик Кисс Э.В. в судебном заседании иск не признал, дав пояснения, аналогичные изложенным письменно возражениям. Дополнительно пояснил, что тарифы на отопление и охрану не утверждены, поэтому сумма задолженности начислена по тарифам, которые не утверждены протоком общего собрания ТСЖ «НАЗВАНИЕ».

Заслушав объяснения сторон, исследовав материалы дела, представленные письменные доказательства и оценив эти доказательства с учетом требований закона об их допустимости, относимости и достоверности как в отдельности, так и их взаимной связи в совокупности, суд считает, что истец доказал законность и обоснованность своих требований в силу следующих причин.

В соответствии с ч. ч. 3, 4 ст. 154 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными, в том числе в электронной форме с использованием системы, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

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

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

Из представленных истцом доказательств усматривается, что собственниками помещений указанного дома выбран способ управления, а именно, управление товариществом собственников жилья.

Решение о выборе способа управления принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании домовладельцев или их представителей и оформляется протоколом (ст. 46 ЖК РФ). Указанное решение является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе и для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании или голосовали против (ч. 3 ст. 161 ЖК РФ).

Пунктом 3 ст. 161 ЖК РФ предусмотрено, что решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме. В соответствии с п. 5 ст. 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Согласно представленных суду письменных доказательств собственниками помещений принято решение об определении размера по ремонту и обслуживанию жилого комплекса.

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

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

ТСЖ «НАЗВАНИЕ» является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме ("АДРЕС" в гор. Ялта) для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном доме, а также для осуществления иной деятельности направленной на достижение целей управления многоквартирным домом либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме. Кроме того, является правопреемником по правам и обязанностям ОСМД «НАЗВАНИЕ», что подтверждено копией устава (л.д. 7-14), копией свидетельства о внесении сведений о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц (л.д. 15).

В соответствии с 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, 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 ч. 1, 2 ст. 153 ЖК РФ, граждане обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

Кисс Э.В. является собственником квартиры "АДРЕС", что подтверждается договором купли-продажи квартиры от "ДАТА" года.

Судом также установлено, что между ТСЖ «НАЗВАНИЕ» и Кисс Э.В. фактически возникли договорные отношения о предоставлении услуг, согласно которых истец предоставляет, а Кисс Э.В. потребляет жилищные услуги по ремонту и обслуживанию жилого комплекса.

В соответствии с ч.1,7 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 установлении 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. 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.

Согласно представленных оборотно-сальдовых ведомостей плата за коммунальные услуги ответчиком не вносилась с 01.06.2016г. по 28.02.2017г. в связи, с чем образовалась задолженность в сумме 19975 рублей 16 копеек.

Поскольку обязанность по оплате коммунальных услуг лежит на собственнике квартиры, то данная сумма задолженности подлежит взысканию с Кисс Э.В. в пользу ТСЖ «Дарсан-Палас».

Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные [ч. 4 ст. 154](garantF1://12038291.15404) ЖК РФ, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

В силу ч. ч. 1, 2 ст. 157 ЖК РФ 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. Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, а также правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Суд приходит к выводу о том, что с учетом  вышеприведенных  положений Жилищного кодекса Российской Федерации ТСЖ «НАЗВАНИЕ» должно производить начисление платы за услугу по отоплению исходя из показаний прибора учета, установленного на границе сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Следовательно, требования истца о возложении на ответчика обязанности производить начисление платы за услугу по отоплению, исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям общедомового прибора учета, являются законными и обоснованными. Довод ответчика о неверном расчете оплаты за услуги по теплоснабжению и охране судом отклоняется, поскольку, оспаривая начисления, содержащиеся в расчете истца, ответчик в свою очередь в нарушение требований [ст. 56 ГПК Российской Федерации](https://rospravosudie.com/law/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8C%D1%8F_56_%D0%93%D0%9F%D0%9A_%D0%A0%D0%A4) не представил контррасчета задолженности за потребленную тепловую энергию, а также охрану, не ходатайствовал о предоставлении времени на подготовку такого расчета, об истребовании доказательств в подтверждение своих возражений. Довод ответчика о том, что в расчете в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения необоснованно включена плата за охрану, голословен, не подтвержден материалами дела. Из пояснений представителя ТСЖ «НАЗВАНИЕ» следует, что оплата за охрану производилась в 2016 году товариществом на основании договора со специализированной организацией, а в 2017 году охрана введена в штатное расписание, поэтому включается в фонд оплаты труда. Несогласие ответчика с расчетами, производимыми управляющей компанией, и ссылка на то, что поставка коммунальных услуг является некачественной, какими-либо доказательствами не подтверждены и не могут сами по себе свидетельствовать о неверном расчёте оплаты за услуги по отоплению. Доводы ответчика о том, что расчет на основе которого рассчитана задолженность подписана неправомочным лицом - бухгалтером ТСЖ, отклоняются судом, так как согласно справки, выданной председателем ТСЖ «НАЗВАНИЕ» № 365 от 24 мая 2017 года, бухгалтер ТСЖ «НАЗВАНИЕ» имеет право подписывать расчетные документы, а также документы на товарно-материальные ценности и денежные средства.

Доводы ответчика о недействительности протоколов общего собрания собственников ТСЖ «НАЗВАНИЕ», оформления результатов голосования счётной комиссией, ввиду несоблюдения порядка принятия решения общего собрания членов товарищества собственников отклоняются судом, поскольку соответствующие решения в установленном порядке оспорены не были, являются действительными, размер задолженности ответчиком, в соответствии с требованиями [ч. 1 ст. 56](consultantplus://offline/ref=D73007CFBEB1200059B061449046718CBCB93E8D2944D9603E4D1125A88BF19AEE4F401FEAB464D8B5s1I) ГПК РФ, не опровергнут.

В соответствии с правилами распределения по доказыванию, закрепленным ст. 56 ГПК РФ, по мнению суда, представитель истца надлежащим образом обосновал те обстоятельства, на которые ссылается как на основания своих требований. Ответчиком же бесспорные доказательства в подтверждение своих возражений о некачественном оказании предоставленных услуг, и доказательства, которые бы с достоверностью опровергли доводы истца, представлены не были.

Принимая решение об удовлетворении исковых требований, суд исходит из того, что ответчик, будучи собственником жилого помещения, несет бремя содержания принадлежащего ему помещения и является потребителем жилищно-коммунальных услуг. Задолженность ответчика перед истцом по жилищно-коммунальным платежам подтверждается совокупностью исследованных по делу доказательств.

Согласно п. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Судом установлено, что в связи с рассмотрением гражданского дела в суде истцом была уплачена государственная пошлина на общую сумму 885 рублей 06 копеек, что подтверждается платежными документами (л.д. 5,6).

С учетом уточнения исковых требований истцом, государственная пошлина также подлежит взысканию с ответчика пропорционально размеру удовлетворенных уточнённых исковых требований, а именно, в размере 799 рублей 01 копейки – в пользу истца.

руководствуясь ст.ст.196-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

**РЕШИЛ:**

Исковые требования Товарищества собственников жилья «НАЗВАНИЕ» к Кисс Э. В. о взыскании задолженности за предоставленные услуги по содержанию дома и придомовой территории, компенсации за коммунальные услуги удовлетворить.

Взыскать с Кисс Э.В. в пользу Товарищества собственников жилья «НАЗВАНИЕ» задолженность за предоставленные услуги по содержанию дома и придомовой территории, компенсации за коммунальные услуги за период с 01 июня 2016 года по 28 февраля 2017 года в размере 19975 рублей 23 копейки, а также судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 799 рублей 01 копейки.

Разъяснить сторонам, что мировой судья может не составлять мотивированное решение суда по рассмотренному им делу. При этом лица, участвующие в деле, их представители вправе подать заявление о составлении мотивированного решения суда в течение трех дней со дня объявления резолютивной части решения суда, а если они не присутствовали в судебном заседании - в течение пятнадцати дней со дня объявления резолютивной части решения суда. В случае подачи такого заявления стороны могут ознакомиться с мотивированным решением суда по истечении пяти дней со дня поступления заявления мировому судье.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца со дня принятия решения в окончательной форме, путем подачи апелляционной жалобы в Ялтинский городской суд Республики Крым через мирового судью.

Мировой судья Е.Л. Бекенштейн

СОГЛАСОВАНО:

Мировой судья

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Е.Л.Бекенштейн