Дело №2-40-1495/2023

**РЕШЕНИЕ**

**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

30 ноября 2023 г. г. Евпатория

Мировой судья судебного участка № 40 Евпаторийского судебного района (городской округ Евпатория) Республики Крым - Аметова А.Э.,

при секретаре судебного заседания - Скорицкой О.Д.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Общества с ограниченной ответственностью «УК «Престиж» к Пивовар Светлане Ивановне, Бузовской Елене Юрьевне о взыскании задолженности по оплате за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома,

УСТАНОВИЛ:

\*\*\* г. ООО «УК «Престиж» обратилось к мировому судье судебного участка №40 Евпаторийского судебного района (городской округ Евпатория) с исковым заявлением к Пивовар С.И. и Бузовской Е.Ю. о взыскании задолженности по оплате за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Требования мотивированы тем, что \*\*\*г. общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме №\*\*\*было принято решение о заключении договора управления с ООО «УК «Престиж» и делегированием председателю совета многоквартирного дома полномочий на подписание договора управления с управляющей компанией, утверждения условий договора, в том числе размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, и платы за управление многоквартирным домом. \*\*\*г. был подписан договор управления многоквартирным домом между ООО «УК «Престиж» и председателем совета многоквартирного дома \*\*\*.

Решением Евпаторийского городского суда РК от \*\*\*г. по иску Инспекции по жилищному надзору Республики Крым признано недействительным решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: \*\*\*, оформленного протоколом №\*\*\*г., согласно которого утвержден договор управления от \*\*\*г.

\*\*\*г. был заключен договор управления многоквартирным домом между ООО «УК «Престиж» и председателем совета дома \*\*\*Согласно п. 4.6 договора плата за содержание и ремонт общего имущества вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых управляющей компанией. Указанный договор по настоящее время является действующим.

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

Обязанность по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в ООО «УК «Престиж» возникла у ответчиков с момента начала действия договора от \*\*\*г., однако фактически услуги по управлению многоквартирным домом по содержанию общедомового имущества оказывались с даты заключения договора на управление от \*\*\*г., что подтверждается актами выполненных работ за период с \*\*\*г. по \*\*\*г.

Собственниками квартиры №\*\*\*являются Пивовар С.И. и Бузовская Е.Ю. по \*\*\*доли у каждого. Однако ответчики оплату услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома не производили, в связи с чем у них образовалась задолженность за период с \*\*\* руб. у каждого.

ООО «УК «Престиж» просит взыскать указанную задолженность с ответчиков, а также расходы по оплате государственной пошлины.

В судебном заседании \*\*\*г. представителем истца \*\*\*уточнены исковые требования в части основания взыскания с ответчиков образовавшейся задолженности, просит взыскать с Пивовар С.И. и Бузовской Е.Ю. неосновательное обогащение при оказании услуг по содержанию и ремонту общего имущества в размере по \*\*\*руб. с каждого ответчика.

В судебное заседание \*\*\*г. стороны не явились, извещены надлежащим образом. От представителя истца Елунина Д.П. и ответчика Пивовар С.И. поступили заявления о рассмотрении дела в их отсутствие.

В ходе рассмотрения дела представители истца \*\*\* исковые требования поддержали в полном объеме, просили исковое заявление удовлетворить, указывая на то, что в период заявленных требований только ООО «УК «Престиж» оказывало услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома №\*\*\*, что подтверждается представленными доказательствами. Несмотря на то, что протокол общего собрания от \*\*\*г. был признан недействительным, ответчики обязаны оплатить услуги истца. В \*\*\*г. собственники МКД приняли решение и заключили договор управления с истцом, в связи с чем ответчики обязаны оплачивать услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД.

Ответчик Пивовар С.И. в судебном заседании \*\*\*г. исковые требования не признала, полагала их не подлежащими удовлетворению, ссылаясь на то, что управляющая компания не оказывает услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

С учетом положений ч.3-ч.5 ст. 167 ГПК РФ, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся сторон, извещенных надлежащим образом.

Выслушав стороны, исследовав материалы дела, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению исходя из следующего.

В соответствии с ч. 1 ст. 12 ГПК ПФ правосудие по гражданским делам осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон.

Согласно ч. 1 ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Как следует из материалов дела, ООО «УК «Престиж» зарегистрировано в ЕГРЮЛ \*\*\*г. с основным видом деятельности – управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе. Инспекцией по жилищному надзору РК \*\*\*г. ООО «УК «Престиж» предоставлена лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. (т.1 л.д.24, 26-30)

\*\*\*г. между ООО «УК «Престиж» и председателем совета многоквартирного дома по адресу: \*\*\*избранным на основании решения общего собрания собственников от \*\*\*заключен договор управления и содержания многоквартирным домом по ул. \*\*\*с тарифом \*\*\*руб. за \*\*\* кв.м. (т.1 л.д.5-15, 16-19)

Заочным решением Евпаторийского городского суда РК от \*\*\*г. решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Евпатория, ул. Луговая, д.11, оформленного протоколом №\*\*\*г. признано недействительным.

\*\*\*г. между ООО «УК «Престиж» и председателем совета многоквартирного дома по адресу: ул. \*\*\*избранным на основании решения общего собрания собственников от \*\*\*., заключен договор управления и содержания многоквартирным домом по ул. \*\*\*.

Также протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: \*\*\*утверждена стоимость возмещения затрат на содержание жилья, управление и текущий ремонт (без учета затрат на электроэнергию и водоснабжение используемых для содержания общего имущества) в размере \*\*\*руб. за \*\*\* кв.м. (т.2 л.д.63-66, 67-77)

Согласно расчета возмещения по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: \*\*\*за период с \*\*\*г. задолженность по лицевому счету составляет \*\*\*руб. (т.1л.д.2021)

Из справки о составе семьи и данных филиала ГУП РК «Крым БТИ» в г. Евпатории, установлено, что собственниками квартиры №\*\*\* являются Пивовар Светлана Ивановна и Бузовская (Михайлова) Елена Юрьевна по \*\*\* доли у каждого. (т.1 л.д.22, 188)

Ответчик Пивовар С.И. в судебном заседании подтвердила, что они с Бузовской Е.Ю. являются совладельцами квартиры №\*\*\*в равных долях, но право собственности по Российскому законодательству пока не оформили.

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

В силу ст.249 ГК РФ и ч.1 ст. 39 ЖК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Частью 1 ст. 35 ЖК РФ предусмотрено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

В соответствии с ч.1 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 жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

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

В судебном заседании установлено, что квартира №16, принадлежащая ответчикам на праве долевой собственности расположена в многоквартирном доме №\*\*\*.

Следовательно, в силу указанных выше норм, ответчики обязаны нести расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения.

При рассмотрении дела также установлено, что ООО «УК «Престиж» в период с \*\*\*г. по настоящее время оказывает услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома №\*\*\*.

В подтверждение выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома по ул. \*\*\*ООО «УК «Престиж» представлены акты приемки оказанных услуг и (или) выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме за спорный период, договора с ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенные по поводу управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также фотоматериалы с сайта управляющей компании. (т.1 л.д.54-87, 117-173, 242-245, т.2 л.д.1-62)

Доводы ответчика о том, что управляющей компанией проводились работы для отдельных собственников многоквартирного дома, которые не подлежат включению в затраты на содержание общего имущества, указанные в расшифровке к актам выполненных работ, ничем не подтверждены.

Также несостоятельны доводы ответчика об отсутствии обязанности оплачивать услуги истца в связи с признанием недействительности решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме за 2020 год.

В соответствии с частью 1 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации, при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Согласно части 2 статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации, лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 настоящего Кодекса.

По смыслу пункта 2 статьи 167 и 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации, недействительность или незаключенность договора управления многоквартирным домом, а равно и решения общего собрания о выборе управляющей организации не освобождает собственника помещения в многоквартирном доме от возмещения стоимости выполненных работ и оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного жилого дома.

Таим образом, недействительность решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: \*\*\*, оформленного протоколом №\*\*\*г. не освобождает ответчиков от несения затрат на содержание общего имущества многоквартирного дома, возложенных на них в силу закона, что следует из смысла 2 статьи 167 и 1102 ГК РФ.

Указанная позиция сформулирована в определениях Верховного суда РФ от \*\*\*г. №\*\*\*.

Кроме того, \*\*\*. собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: \*\*\*, приняли новое решение \*\*\*, в том числе о заключении договора в ООО «УК «Престиж» и размере ежемесячных затрат на содержание общего имущества.

Таким образом, с учетом установленных обстоятельств, образовавшаяся задолженность за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома по квартире №\*\*\*подлежит взысканию с ответчиков соразмерно их доле в праве собственности на квартиру, а именно по \*\*\*руб. с каждого.

Доказательств оплаты указанной задолженности в полном объеме или частично ответчиками не представлено.

Доводы ответчика Пивовар С.И. относительно ненадлежащего предоставления услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома со стороны истца в период с \*\*\*. ничем не подтверждены, поскольку действующее законодательство предъявляет определенные требования к документированию факта оказания коммунальной услуги ненадлежащего качества.

Пунктами 6 и 7 Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 установлено, что в случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, органы управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющая организация, а при непосредственном управлении многоквартирным домом лица, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы (далее - ответственные лица), обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном настоящими Правилами.

Собственники помещений вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к ответственному лицу, а наниматели жилых помещений, занимаемых по договору социального найма или договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (далее - наниматель), - к наймодателю. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией наниматели вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к соответствующей управляющей организации.

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.(п.15 указанных выше правил Правил)

В ходе судебного разбирательства ответчиками, не представлено доказательств, в установленной указанными Правилами форме, о невыполнении или ненадлежащем выполнении управляющей компанией своих обязанностей, которые могли бы служить основанием для перерасчета платы за содержание и текущий ремонт МКД.

При этом, продавленные ответчиком Пивовар С.И. фотографии, обращения иным по вопросам, таковыми не являются.

Кроме того, представленная сторонами переписка с Инспекцией по жилищному надзору РК свидетельствует о том, что выявленные в процессе проверок недостатки по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома ООО «УК «Престиж» были устранены, срок устранения по последнему предписанию не настал. (т.1 203-232).

Кроме того, ответчик Пивовар С.И. в судебном заседании подтверждала, что возможность получения всех коммунальных услуг у нее имеется, услуги, входящие в перечень работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме – приложение к договору управления, ей оказываются, кроме дезинсекции от тараканов.

Доводы ответчика Пивовар С.И. относительно законности установки водомеров для начисления платы по водоснабжению на ОНД и начисления платы по водоснабжению на ОДН были предметом рассмотрения Инспекцией по жилищному надзору, сведений о том, что в данной части были выявлены нарушения суду не представлено. (т.1 л.д.229-231)

Также несостоятельны доводы ответчика Пивовар С.И. об отсутствии обязанности оплачивать услуги истца в связи с отсутствием заключенного между ними и управляющей компанией договора.

Так, представленный в материалы дела истцом договор управления и содержания многоквартирным домом подписан председателем совета многоквартирного дома, действующим на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом, ответчики не лишены возможности обратится к истцу за заключением с ними договора на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома. Суду не представлено доказательств, того, что истцом было отказано ответчикам в заключении договора.

Кроме того, в п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 N 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности» разъяснено, что 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, часть 1 статьи 36, пункт 2 части 1 и пункт 1 части 2 статьи 154, часть 1 статьи 158, часть 1 статьи 162 ЖК РФ).

Несогласие ответчиков с выбором управляющей компании не может служить основанием для освобождения их от уплаты услуг за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Таким образом, учитывая вышеприведенные обстоятельства, установленные при рассмотрении дела, суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных требований в полном обьеме.

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

В связи с чем, с ответчиков в пользу истца подлежит взысканию государственная пошлина пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

Руководствуясь ст. ст. 98, 194–199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд,

РЕШИЛ:

Исковое заявление Общества с ограниченной ответственностью «УК «Престиж» к Пивовар Светлане Ивановне, Бузовской Елене Юрьевне о взыскании задолженности по оплате за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома– удовлетворить.

Взыскать с Пивовар Светланы Ивановны (паспорт гражданина Российской Федерации \*\*\*) в пользу Общества с ограниченной ответственностью «УК «Престиж» (ОГРН \*\*\*) задолженность за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома за период с \*\*\*года по \*\*\*г. в размере \*\*\*рублей \*\*\* копеек, государственную пошлину в размере \*\*\*рублей.

Взыскать с Бузовской Елены Юрьевны (паспорт гражданина Российской Федерации серия \*\*\*,) в пользу Общества с ограниченной ответственностью «УК «Престиж» (ОГРН \*\*\*) задолженность за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома за период с \*\*\*г. в размере \*\*\*рублей \*\*\* копеек, государственную пошлину в размере \*\*\*рублей.

Решение может быть обжаловано в Евпаторийский городской суд Республики Крым в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через мирового судью судебного участка №40 Евпаторийского судебного района (городской округ Евпатория).

Мотивированное решение изготовлено 14.12.2023г.

Мировой судья А.Э. Аметова