**Дело № 2-6-4/2018**

**Р Е Ш Е Н И Е**

**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

28 февраля 2018 года г. Симферополь

Мировой судья судебного участка № 6 Железнодорожного судебного района города Симферополя (Железнодорожный район городского округа Симферополь) Заевская Н.В.,

при секретаре - Миляевой А.В.

с участием – представителя истца – Дербина В.Л., Дегтяревой В.А.

ответчиков – Стаценко А.А., Стаценко А.К.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в г. Симферополе гражданское дело по иску Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая организация СЗЖБИ» к Стаценко А.А., Стаценко А.К., Стаценко С.А. о взыскании задолженности по оплате услуг за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, -

**УСТАНОВИЛ:**

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация СЗЖБИ» (далее ООО «УО СЗЖБИ") ДАТА обратилось к мировому судье с исковым заявлением к Стаценко А.А., Стаценко А.К., Стаценко В.А. Требования мотивированы тем, что ответчики являясь собственниками жилого помещения - АДРЕС, не выполнили обязанности по оплате за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в период с ДАТА, в связи с чем образовалась задолженность.

В ходе рассмотрения дела, определением мирового судьи от ДАТА года произведена замена ненадлежащего ответчика Стаценко В.А. на Стаценко С.А.

Истец, уточнив исковые требования просит взыскать в долевом порядке с ответчиков Стаценко А.А., Стаценко А.К., Стаценко С.А. сумму задолженности по оплате услуг за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома за период ДАТА. в размере 7353 рублей 45 коп., пеню за несвоевременную оплату услуг за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере 1518 рублей 52 коп., расходы по оплате государственной пошлины в размере 400 рублей, пропорционально размеру доли каждого в общем долевом имуществе.

В своих возражениях ответчики Стаценко А.А. и Стаценко А.К. просят отказать в удовлетворении иска в полном объеме в связи с незаконностью требований истца в связи с тем, что договор с истцом ими не заключался, а согласно ответа Инспекции по Жилищному надзору датой начала деятельности ООО «УО СЗЖБИ» является ДАТА года – дата внесения сведений в реестр лицензий РК. Кроме того, истцом не предоставлен отчет и акты выполненных работ по договору.

Представитель истца по доверенности Дегтярева В.А. в судебном заседании поддержала уточненные исковые требования, просила их удовлетворить в полном объеме, пояснив, что истец осуществляет управление многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников от ДАТА которое в установленном законом порядке не отменено, проверки жилищной инспекции признаны прокуратурой незаконными, в спорный период общество фактически оказывало услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Ответчики Стаценко А.А. и Стаценко А.К. в судебном заседании иск не признали, пояснив, что ООО «Управляющая организация СЗЖБИ» не имело право осуществлять управление многоквартирным домом до включения в соответствующий реестр организаций, то есть до ДАТА что подтверждается письмом Инспекции по Жилищному надзору Республики Крым от ДАТА которая в судебном порядке оспорила решение общего собрания собственников от ДАТА о выборе способа управления через управляющую организацию ООО «Управляющая организация СЗЖБИ». Кроме того, качество оказываемых услуг является ненадлежащим, некоторые услуги из перечня вообще не оказываются.

Ответчик Стаценко С.А. в судебное заседание не явился, уведомлен надлежащим образом о месте и времени судебного разбирательства, от него поступило ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие, в котором он указывает, что с исковым заявлением не согласен в полном объеме.

Заслушав стороны, изучив доводы иска, исследовав и оценив имеющиеся в деле доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу, что исковые требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ст. 2 ГПК РФ задачами гражданского судопроизводства являются правильное и своевременное рассмотрение и разрешение гражданских дел в целях защиты нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов граждан, организаций, прав и интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, других лиц, являющихся субъектами гражданских, трудовых или иных правоотношений. Гражданское судопроизводство должно способствовать укреплению законности и правопорядка, предупреждению правонарушений, формированию уважительного отношения к закону и суду.

В соответствии со ст. [210](http://sudact.ru/law/doc/Klnlpmib4PHt/002/001/?marker=fdoctlaw" \l "7IeAAsZniiH" \o "Статья 210. Бремя содержания имущества" \t "_blank) ГК РФ, ч. 3 ст. [30](http://sudact.ru/law/doc/VUA9V5pxMgmd/002/001/?marker=fdoctlaw" \l "9HWgSed3d2Nw" \o "Статья 30. Права и обязанности собственника жилого помещения" \t "_blank) 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 силу ст. [153](http://sudact.ru/law/doc/VUA9V5pxMgmd/009/001/?marker=fdoctlaw" \l "5fwU1eyxtjVO" \o "Статья 153. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги" \t "_blank) ЖК РФ граждане обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Согласно положениям ст. ст. [154](http://sudact.ru/law/doc/VUA9V5pxMgmd/009/002/?marker=fdoctlaw" \l "NtNnnpWhLg51" \o "Статья 154. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги" \t "_blank) - [156](http://sudact.ru/law/doc/VUA9V5pxMgmd/009/004/?marker=fdoctlaw" \l "2jHTWCkltnls" \o "Статья 156. Размер платы за жилое помещение" \t "_blank) ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан производить коммунальные платежи и нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

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.

Согласно ч. 1 ст. [155](http://sudact.ru/law/doc/VUA9V5pxMgmd/009/003/?marker=fdoctlaw" \l "ZEJpDQUaFgd8" \o "Статья 155. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги" \t "_blank) 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, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе (далее - иной специализированный потребительский кооператив).

Как следует из материалов дела, Стаценко А.А., Стаценко А.К., Стаценко С.А. являются собственниками жилого помещения, расположенного по адресу: АДРЕС в общей долевой собственности Стаценко А.А. находится ½ доли, Стаценко А.К. – ¼ доли и Стаценко С.А. - ¼ доли

Судом установлено, что решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома АДРЕСоформленным протоколом от ДАТА, управление многоквартирным домом АДРЕС поручено ООО «УК "СЗЖБИ", согласованы основные условия договора управления многоквартирным домом, согласно протоколу № от ДАТА года решением общего собрания собственников начиная с ДАТА установлен размер платы за ремонт и содержание многоквартирного дома, а также принято решение о заключении договоров на управление индивидуально с представителем собственников каждой квартиры.

Со слов представителя истца с более чем 2/3 собственников жилых помещений в указанном доме заключены договоры управления многоквартирного дома, типовая форма которого представлена в материалах дела.

Доводы ответчиков о неправомерности заявленных к ним истцом требований в связи с отсутствием заключенного с ними договора управления МКД не являются основанием для освобождения их от платы за оказываемые услуги, поскольку как разъяснено в [п. 12](consultantplus://offline/ref=B21480C101CED0474652A6C3FC40E9BD5D54799984CD3ACC5C64FEB51314D99A4575D0CFEBDBB38FU5J3L) постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации 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" наниматели и собственники обязаны вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме независимо от факта пользования общим имуществом. Отсутствие письменного договора управления у собственника с управляющей организацией не освобождает его от внесения платы за содержание общего имущества ([ч. 3 ст. 30](consultantplus://offline/ref=B21480C101CED0474652A6C3FC40E9BD5D57709486CB3ACC5C64FEB51314D99A4575D0CFEBDBB18FU5J5L), [ч. 1 ст. 36](consultantplus://offline/ref=B21480C101CED0474652A6C3FC40E9BD5D57709486CB3ACC5C64FEB51314D99A4575D0CFEBDAB38EU5JBL), [п. 2 ч. 1](consultantplus://offline/ref=B21480C101CED0474652A6C3FC40E9BD5D57709486CB3ACC5C64FEB51314D99A4575D0CFEBDAB58DU5JAL) и [п. 1 ч. 2 ст. 154](consultantplus://offline/ref=B21480C101CED0474652A6C3FC40E9BD5D57709486CB3ACC5C64FEB51314D99A4575D0CFEBDAB58DU5JBL), [ч. 1 ст. 158](consultantplus://offline/ref=B21480C101CED0474652A6C3FC40E9BD5D57709486CB3ACC5C64FEB51314D99A4575D0CFEBDAB68CU5J7L), [ч. 1 ст. 162](consultantplus://offline/ref=B21480C101CED0474652A6C3FC40E9BD5D57709486CB3ACC5C64FEB51314D99A4575D0CAEFUDJAL) Жилищного кодекса РФ).

Кроме того, из положений [ст. 155](consultantplus://offline/ref=B21480C101CED0474652A6C3FC40E9BD5D57709486CB3ACC5C64FEB51314D99A4575D0CFEBDBBA8DU5J2L) Жилищного кодекса РФ, [п. 28](consultantplus://offline/ref=B21480C101CED0474652A6C3FC40E9BD5D54729683C93ACC5C64FEB51314D99A4575D0CFEBDBB385U5JBL) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, также следует, что возникновение у собственника обязанности по внесению платы за содержание общего имущества МКД не связано с заключением договора между собственником помещения и обслуживающей организацией. Отсутствие такого договора не освобождает собственника помещения от участия в несении необходимых расходов, связанных с управлением, содержанием, эксплуатацией дома, а также от оплаты услуг, которыми он фактически пользуется.

Кок следует из ст. 249 ГК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать, в частности, в издержках по содержанию и сохранению общего имущества.

Согласно 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 и ремонт жилого помещения.

По смыслу [пункта 2 статьи 167](consultantplus://offline/ref=FD6537C8278FE7A6B85E6B872B5CFBA1D68341588C8F36E71FD41AA7FF9C23724E27CC11F8w3QAH) и [1102](consultantplus://offline/ref=FD6537C8278FE7A6B85E6B872B5CFBA1D58A495F8F8F36E71FD41AA7FF9C23724E27CC13FE3CCA19w2QFH) ГК РФ 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.

Такой вывод соответствует правовой позиции, сформулированной в [пункте 24](consultantplus://offline/ref=FD6537C8278FE7A6B85E6B872B5CFBA1D68249558C8E36E71FD41AA7FF9C23724E27CC13FE3ECF18w2QEH) Обзора судебной практики применения законодательства Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 28.06.2017.

В обоснование иска ООО «УО СЗЖБИ" приводит доводы о том, что с ДАТА и по настоящий момент истец фактически осуществляет деятельность по управлению указанным многоквартирным домом, выданная ему лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными жилыми домами не аннулирована. Иного лица, исполняющего функции управляющей организации, собственники многоквартирного жилого дома не избирали и материалы дела сведения о таком факте не содержат. Данные доводы ответчиком не опровергнуты.

Тот факт, что ответчики не заключили с ООО «Управляющая организация СЗЖБИ» договор управления многоквартирным домом не является основанием для освобождения их от платы за оказываемые услуги. Более того, как пояснили ответчики в судебном заседании, фактически услуги истцом по управлению многоквартирным домом оказывались ДАТА но ненадлежащее и не в полном объеме, акты о ненадлежащем качестве оказываемых услуг не составлялись.

Каких-либо данных о том, что в судебном порядке решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома АДРЕС от ДАТА о выборе способа управления через управляющую организацию ООО «УО СЗЖБИ" было отменено, по материалам дела не имеется.

Тот факт, что решение о выборе управляющей организации было принято до государственной регистрации ООО «УО СЗЖБИ" ДАТА г. и получения организацией лицензии ДАТА также не может служить основанием для освобождения ответчиков от обязанности по оплате предоставляемых услуг, поскольку в иске ставится вопрос о взыскании задолженности, возникшей после ДАТА то есть с момента, когда истцом фактически стали оказываться услуги по управлению многоквартирным домом.

Что касается доводов ответчиков относительно включения дома АДРЕС в реестр лицензий Республики Крым ДАТА согласно письму Инспекции по жилищному надзору от ДАТА, то суд находит их необоснованными исходя из следующего.

Согласно Заключению №104 от 04.0.82016 года ООО «УО СЗЖБИ» ДАТА за вх. № направило в Инспекцию по жилищному надзору РК документы для внесения изменений в Реестр лицензий, и по результатам проверки предоставленных документов Инспекцией было установлено «Отсутствие противоречий сведений представленных уже содержащимся в реестре на момент рассмотрения сведениям», что свидетельствует о наличии ранее занесенных в Реестр сведений.

Кроме того, согласно предоставленной копии сопроводительного письма, ДАТА года в Инспекцию по жилищному надзору поступило сообщение об избрании собственниками помещений в многоквартирном доме АДРЕС в качестве управляющей организации ООО «УО СЗЖБИ» с приложением копии протокола собрания от ДАТА.

Ответчики не производили оплату услуг за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома за период с ДАТА г. по ДАТА., в результате чего за ответчиками образовалась задолженность в размере 7353 рубля 45 коп., согласно п. 7.5 Договора насчитана пеня за несвоевременную оплату услуг за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере 1518 рублей 52 копейки.

В соответствии со ст. [56](http://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-6/statia-56/?marker=fdoctlaw" \o "ГПК РФ >  Раздел I. Общие положения > Глава 6. Доказательства и доказывание > Статья 56. Обязанность доказывания" \t "_blank) Гражданского процессуального кодекса РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Согласно ст. ст. 309, 310 ГК 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.

Разрешая вопрос о размере взыскиваемой задолженности и пени, суд принимает во внимание представленный истцом расчет, правильность которого ответчиками не опровергнута. Таким образом, сумма задолженности подлежит взысканию с ответчиков в полном объеме в долевом порядке – по 1/4 со Стаценко А.К, и Стаценко С.А. и в размере ½ - со Стаценко А.А., согласно размерам долей в общей долевой собственности.

При вынесении судебного решения подлежат распределению судебные расходы. В силу статьи [98](http://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-98/?marker=fdoctlaw" \o "ГПК РФ >  Раздел I. Общие положения > Глава 7. Судебные расходы > Статья 98. Распределение судебных расходов между сторонами" \t "_blank) ГПК РФ суд взыскивает с ответчика в пользу истца расходы по оплате государственной пошлины пропорционально удовлетворенным требованиям. С учетом суммы удовлетворенных исковых требований, с ответчиков подлежат взысканию судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 400 рублей в долевом порядке пропорционально размерам долей общей долевой собственности.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК Российской Федерации, -

**Р Е Ш И Л :**

Иск Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая организация СЗЖБИ» удовлетворить.

Взыскать со Стаценко А.А., ДАТА года рождения, в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая организация СЗЖБИ» сумму задолженности по оплате услуг за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома за период с ДАТА в размере 3776 рублей 73 коп., пеню за несвоевременную оплату услуг за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере 759 рублей 26 коп., расходы по оплате государственной пошлины в размере 200 рублей, а всего в сумме 4635 ( четыре тысячи шестьсот тридцать пять) рублей 99 копеек.

Взыскать со Стаценко А.К., ДАТА рождения, в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая организация СЗЖБИ» сумму задолженности по оплате услуг за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома за период ДАТА г. в размере 1838 рублей 36 коп., пеню за несвоевременную оплату услуг за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере 379 рублей 63 коп., расходы по оплате государственной пошлины в размере 100 рублей, а всего в сумме 2317 ( две тысячи триста семнадцать) рублей 99 копеек.

Взыскать со Стаценко С.А., ДАТА года рождения, в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая организация СЗЖБИ» сумму задолженности по оплате услуг за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома за период с ДАТА г. в размере 1838 рублей 36 коп., пеню за несвоевременную оплату услуг за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере 379 рублей 63 коп., расходы по оплате государственной пошлины в размере 100 рублей, а всего в сумме 2317 ( две тысячи триста семнадцать) рублей 99 копеек.

Разъяснить сторонам, что лица, участвующие в деле, их представители могут подать заявление о составлении мотивированного решения суда:

1) в течение трех дней со дня объявления резолютивной части решения суда, если лица, участвующие в деле, их представители присутствовали в судебном заседании;

2) в течение пятнадцати дней со дня объявления резолютивной части решения суда, если лица, участвующие в деле, их представители не присутствовали в судебном заседании.

Мировой судья составляет мотивированное решение суда в течение пяти дней со дня поступления от лиц, участвующих в деле, их представителей заявления о составлении мотивированного решения суда.

Решение может быть обжаловано в Железнодорожный районный суд г.Симферополя в течение месяца со дня принятия решения через мирового судью.

Мировой судья ПОДПИСЬ Н.В. Заевская