

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

15 июня 2016 года

Одинцовский городской суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Орской Т.А.

при секретаре Буянове Н.И.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
ООО «Жемчужина-Сервис» к _____,
_____ о взыскании задолженности за коммунальные услуги и
расходы по техническому обслуживанию

УСТАНОВИЛ:

Истец предъявил в суд иск к ответчику о взыскании задолженности по коммунальным платежам в размере 389433,29 руб.; пени в сумме 56089,21 руб.; расходов по оплате государственной пошлины в размере 7655,00 руб.

Представители истца Койло М.Р., Морозов А.М. в судебное заседание явились, исковые требования поддержали, просили удовлетворить в полном объеме.

Ответчик _____ в судебное заседание явился, представитель по доверенности _____ явился, возражали против удовлетворения требований.

Ответчик _____ в судебное заседание не явилась, представитель по доверенности _____ явился, возражал против удовлетворения требований.

Суд в силу ст.167 ГПК РФ счел возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц, участвующих в деле.

Суд выслушав стороны, изучив материалы дела приходит к следующему выводу.

Судом установлено, что ответчики имеют в совместной собственности нежилое помещение №57 корп. Д по адресу МО Одинцовский р-н д. Гиги во турцентр «Жемчужина». Право собственности подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии HAN №0976023 от 17.04.2006г. на основании договора купли-продажи от 22.03.2006г. Корпус Д введен в эксплуатацию с 19.05.2003г. что подтверждается постановлением №1274 от 19.05.2003г. Администрацией Одинцовского муниципального района МС утвержден приемочной комиссией от 14.05.2003г. В соответствии с договором №57 от 1.08.2006г. заключенным между _____ и ООО «Оздоровительный комплекс «Жемчужина», потребитель обязался установленные договором сроки в полном объеме оплачивать предоставленные услуги.

На основании договоров, заключенных с ООО «Оздоровительный комплекс «Жемчужина» управление апартаментами с 2008 года осуществляет ООО «Жемчужина-Сервис» (л.д. 39-48).

По вопросам, связанным с оказанием услуг по управлению комплексом «Жемчужина», технической эксплуатации инженерного оборудования, сетей

коммуникаций, оказанию коммунальных и иных услуг ООО «Жемчужина-Сервис» предоставлены полномочия выступать истцом и ответчиком в судебных органах в рамках исполнения договора.

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

Обязанность по внесению платы за коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

В соответствии со 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.

На основании 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. Уплата дополнительных взносов, предназначенных для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме в случае, предусмотренном частью 1.1 настоящей статьи.

Представленными в материалы дела доказательствами подтверждается заключение и исполнение истцом договоров с ресурсоснабжающими организациями, предметом которых являются услуги по содержанию и обслуживанию лифтов, энергоснабжения ОДН, охране, сбору и вывозу ТБО, содержанию общего имущества, территории общего пользования турцентра «Жемчужина».

Охрана жилого комплекса является неотъемлемой частью всего комплекса услуг, предоставляемых ООО «Жемчужина-Сервис» владельцам апартаментов, что подтверждается договорами с последующей пролонгацией. ООО «Жемчужина-Сервис» заключило договор на охрану территории. Уведомления о заключении договора на охрану и установлении тарифов доводились до каждого собственника апартаментов. Фактическое предоставление охранных услуг стороной ответчика не оспорено. Поскольку охрана осуществлялась в отношении всей территории жилого комплекса и расположенных на ней объектов, в том числе апартаментов №57 корпуса Д, принадлежащих , ответчики фактически получая данную услугу, обязаны возместить понесенные управляющей компанией расходы.

В соответствии с ч.1 ст.161 ЖК РФ, управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

В силу ч.2 ст.162 ЖК РФ и п.16 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от

13.08.2006 г. №491, надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией.

Согласно подпункту «е» п.21 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме в состав общего имущества включается земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

Пунктом «г» пункта 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме 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 уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества.

Исходя из системного толкования правовых позиций Конституционного Суда РФ, данных в Постановлении Конституционного суда РФ от 28.05.2010 года № 12-П и п.67 Постановления Пленума ВС РФ №10, Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 г. №22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» собственники помещений многоквартирного дома являются законными владельцами земельного участка под многоквартирным домом, независимо от проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и несут бремя его содержания. Фактическое предоставление услуги по содержанию территории общего пользования стороной ответчика не оспорено.

Собственники апартаментов в организованном жилом комплексе, имеющем общую территорию, едиными коммуникациями, пользуется инженерными сетями, является потребителем услуг по содержанию инфраструктуры поселка жилого комплекса. Поскольку содержание осуществляется в отношении всей территории жилого комплекса и расположенных на ней объектов, в том числе апартаментов №57 корпуса Д, принадлежащих [неизвестно], ответчики фактически получая данную услугу, обязаны возместить понесенные управляющей компанией расходы.

В нарушение требований ст. ст. 210 ГК РФ, ч. 3 ст. 30, ст. ст. 153, 155 Жилищного кодекса РФ, ответчик ненадлежащим образом исполнял обязанность по оплате оказанных им коммунальных услуг и технического обслуживания за период с января 2013 по 31.12.2015 года. Размер задолженности ответчика по оплате оказанных им услуг за данный период составил сумму 389 433,3 рублей.

В соответствии с п. 14 ст.155 ЖК РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) (за исключением взносов на капитальный ремонт), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной

трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается. С учетом данной нормы с ответчика подлежат взысканию пени в размере 56 089,21 руб.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ, с ответчиков подлежат взысканию в пользу истца расходы по оплате государственной пошлины, что составляет 7655,00 руб.

В оплату на содержание территории входят затраты истца по обслуживанию участка 18 га. Согласно постановлению №1961 от 21.10.1997 г. земельный участок общим размером 18,92 га предоставлен ЗАО «Международный детский учебно-оздоровительный центр «Жемчужина» для оздоровительного комплекса в бессрочное пользование. В судебном заседании установлено, что ООО "Жемчужина Сервис" предоставляло ответчику коммунальные услуги и осуществляло техническое обслуживание общего имущества корпуса, а так же выполнило перед ресурсоснабжающими организациями свои обязательства по Договором, а именно произвела расчет по счетам (холодное и горячее водоснабжение, отопление, электроэнергия, вывоз бытового мусора,), в том числе и за ответчика.

На основании ст. 309 ГК РФ, 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствие с ч. 1 ст. 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

Оценив собранные по делу доказательства в их совокупности, а также принимая во внимание отсутствие доказательств со стороны ответчиков, опровергающих доказательства и обстоятельства, на которые ссылается истец, суд находит иски требования подлежащими удовлетворению.

В силу положений ст. 56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которых она основывает свои требования и приводит в обоснование возражений.

Сумма задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг в указанном выше размере подлежит взысканию с ответчика в пользу истца.

Руководствуясь ст. ст. 194-199, ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

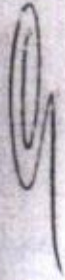
Иск ООО «Жемчужина-Сервис» к _____, о взыскании задолженности за коммунальные услуги и расходы по техническому обслуживанию удовлетворить частично.

Взыскать с солидарно с

в пользу ООО «Жемчужина-Сервис» задолженность за помещение расположенное по адресу, Московская область, Одинцовский район, д.Гигирево, Турцентр «Жемчужина»: по апартаментам №57 «Г,Д» в размере 375 842,8 руб., пени в размере 56051,9, госпошлину в размере 7519 рублей. Всего 439413,7 руб.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Одинцовский городской суд в течение месяца в апелляционном порядке.

Судья



«КОПИЯ»
Судья _____
Секретарь _____
19 10 16

ПРИЛОЖЕНИЕ К ИСПОЛНЕНИЮ
ЗАКОНА
Судья _____
Секретарь _____