

**РЕШЕНИЕ**

**Именем Российской Федерации**

**16 ноября 2017 года**

**г. Одинцово**

Одинцовский городской суд Московской области в составе:

Председательствующего судьи

Кузьминой А.В.

при секретаре

Новиковой И.Ю.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ООО «Жемчужина-Сервис» к ООО «Оздоровительный комплекс «Жемчужина» о взыскании задолженности за коммунальные услуги и техническое обслуживание, пени, судебных расходов,

**УСТАНОВИЛ:**

Представитель истца обратился в суд с иском к ответчику и просил взыскать задолженность по оплате коммунальных услуг по трем апартаментам(№51 корпус «ЮГ», №52 корпус «ЮГ», №13 корпус «Парус») за период с августа 2015г. по май 2017г. в размере 856 753,57 руб., пени в сумме 175 344,09 руб., расходы по оплате госпошлины в сумме 13360 руб. В обоснование требований указано, что ООО «Оздоровительный комплекс «Жемчужина» является собственником нежилого помещения – апартаментов №51,52 корпуса «ЮГ», №13 корпуса «Парус», расположенных по адресу: Московская область Одинцовский район д. Гигирево, турцентр «Жемчужина», что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права № 798789 от 16.10.2016г., № 797180 от 2.10.2013г., № 558197 от 23.08.2013г. Право получено на основании договоров инвестирования строительства корпусов №51 от 22.10.2009г., №52 от 15.06.2009г., №13 от 18.10.2010г. На основании договора доверительного управления от 31.12.2014г., заключенного с ООО «Оздоровительный комплекс «Жемчужина»», управление за указанными помещениями осуществляет ООО «Жемчужина-Сервис». ООО «Жемчужина-Сервис» предоставило ответчику коммунальные услуги и осуществило техническое обслуживание общего имущества корпуса, а так же, выполнило перед ресурсоснабжающими организациями свои обязательства по договорам, а именно произвело расчет по счетам за услуги холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроэнергию, вывоз бытового мусора, охрану территории, содержание территории. Поскольку ответчиком не производится в полном объеме оплата за коммунальные услуги и техническое обслуживание, образовалась задолженность в заявленном размере. Учитывая, что обязательства по оплате коммунальных услуг ответчиком исполнялись с нарушением установленного жилищным законодательством срока на основании п.14 ст.155 ЖК РФ были начислены пени в размере 175 344,09 руб. в связи с указанными обстоятельствами обратились с иском в суд.

Представитель истца в судебное заседание явилась, на заявленных требованиях настаивала, просила требования удовлетворить.

Ответчик в судебное заседание не явилась, извещена. Представитель ответчика по доверенности в судебное заседание явился, с заявленными требованиями не согласился по доводам, изложенным в письменных возражениях, просил в удовлетворении иска отказать в полном объеме.

Суд, заслушав пояснения представителей сторон, изучив материалы дела, приходит к следующему.

Судом установлено, что [имя] является собственником нежилого помещения №51,52 корпуса «Юг», №13 корпуса «Парус» расположенных по адресу: Московская область Одинцовский район д. Гигирево, турцентр «Жемчужина», что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права № 798789 от 16.10.2016г., № 797180 от 2.10.2013г., № 558197 от 23.08.2013г. Право получено на основании договоров инвестирования строительства корпусов №51 от 22.10.2009г., №52 от 15.06.2009г., №13 от 18.10.2010г.(л.д.28-44).

На основании договора доверительного управления от 31.12.2014г., заключенного с ООО «Оздоровительный комплекс «Жемчужина»», управление помещениями осуществляет ООО «Жемчужина-Сервис»(л.д.57-64).

ООО «Жемчужина-Сервис» предоставило ответчику коммунальные услуги и осуществило техническое обслуживание общего имущества корпуса, а так же, выполнило перед ресурсоснабжающими организациями свои обязательства по договорам, а именно произвело расчет по счетам за услуги холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроэнергию, вывоз бытового мусора, охрану территории, содержание территории.

Тарифы утверждены в установленном порядке, что подтверждается материалами дела(л.д.50-56).

Поскольку ответчиком не производится в полном объеме оплата за коммунальные услуги и техническое обслуживание, образовалась задолженность. Судом проверена задолженность, рассчитанная истцом(л.д.17-27), которая составила: по апартаментам №51 корпуса «ЮГ» за период с августа 2015 года по май 2017 года в размере 292 808руб. 48коп., по апартаментам №52 корпуса «ЮГ» за период с августа 2015 года по май 2017 года в размере 272 893руб. 02коп., по апартаментам №13 корпуса «Парус» за период с октября 2015 года по май 2017 года в размере 291 052руб. 00коп., а всего задолженность в размере 856 753руб. 52коп. Расчет судом проверен и признан правильным, ответчиком не оспорен, контррасчет не представлен.

Учитывая, что обязательства по оплате коммунальных услуг ответчиком исполнялись с нарушением установленного жилищным законодательством срока на основании п.14 ст.155 ЖК РФ были начислены пени в размере 175 344,09 руб. исходя из следующего расчета: пени по апартаментам №51 корпуса «ЮГ» за период с 11.09.2015 года по 30.06.2017г. в сумме 62 649,11руб., пени по апартаментам №52 корпуса «ЮГ» за период с 11.09.2015г. по 30.06.2017г. в

размере 57 805,56руб., пени по апартаментам №13 корпуса «Парус» за период с 10.11.2015г. по 14.06.2017г. в размере 54 889,42руб. Расчет судом проверен.

Согласно ч. 1 ст. 153, ч. 1 ст. 154 ЖК РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя: 1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем); 2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда; 3) плату за коммунальные услуги.

В соответствии со ст. 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

Согласно статье 210 ГК РФ, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. В соответствии со статьей 30 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения.

Обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, указанных в настоящем Кодексе.

Как установлено статьями 309-311 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

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

Согласно статье 154 ЖК РФ 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. 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).

Пунктом 1 статьи 156 ЖК РФ предусмотрено, что плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

В соответствии со статьей 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, взносов на капитальный ремонт.

Как усматривается из материалов дела, ответчик является собственником вышеуказанных апартаментов, что подтверждается копиями свидетельств о гос. Регистрации права, договоров инвестирования и актов приема-передачи помещений.

Обстоятельства возникших между сторонами правоотношений и действительности условий договоров уже были предметом судебного разбирательства, им дана оценка в решении Одинцовского городского суда от 25.02.2016г., вступившем в законную силу(л.д.66-70). Таким образом, возражения ответчика относительно природы указанных договоров судом во внимание приняты быть не могут.

Судом установлено, что сторонами были подписаны акт приема-передачи помещения и акт выполненных работ по договору инвестирования. На основании договора и доп. «соглашений, заключенных с ООО «Оздоровительный комплекс «Жемчужина», управление апартаментами с 2008 года осуществляет ООО «Жемчужина-Сервис».

При этом согласно пункту 1.2.1 договора истец принял на себя обязательства, в том числе по заключению договоров с собственниками апартаментов, находящихся на территории турцентра «Жемчужина» на поставку коммунальных услуг, и т.п., организации начисления и сбора платежей за коммунальные услуги и пр. на свой расчетный счет, ведения работы, направленной на своевременную и полную оплату собственниками апартаментов услуг и работ, заключения договоров на поставку энергоресурсов (газа, электроэнергии и др.). Также согласно условиям договора ООО «Жемчужина-Сервис» представлены полномочия самостоятельно формировать цены и тарифы на работы и услуги по содержанию общего имущества.

Суд приходит к выводу, что требования подлежат удовлетворению в части, а именно, с учетом фактических обстоятельств, а также ранее состоявшегося судебного акта о взыскании задолженности и пени, суд полагает возможным применить положения ст.333 ГК РФ и снизить размер неустойки по апартаментам №51 до 40 000руб., по апартаментам №52 и №13 – по 35 000руб. за каждый, а всего пени 110 000руб. учитывая баланс интересов и последствия нарушения обязательств.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ взысканию подлежат судебные расходы, понесенные истцом при оплате государственной пошлины, пропорционально удовлетворенным требованиям – 12 867руб. 53коп.

Руководствуясь ст.ст.12, 194-199 ГПК РФ, суд

**РЕШИЛ:**

Взыскать с [Имя] в пользу ООО «Жемчужина-Сервис» задолженность за коммунальные услуги и техническое обслуживание по апартаментам №51 корпуса «ЮГ» за период с августа 2015 года по май 2017 года в размере 292 808руб. 48коп., по апартаментам №52 корпуса «ЮГ» за период с августа 2015 года по май 2017 года в размере 272 893руб. 02коп., по апартаментам №13 корпуса «Парус» за период с октября 2015 года по май 2017 года в размере 291 052руб. 00коп., а всего задолженность в размере 856 753руб. 52коп., пени по апартаментам №51 корпуса «ЮГ» за период с 11.09.2015 года по 30.06.2017г. с применением ст.333 ГК РФ - в размере 40 000руб., пени по апартаментам №52 корпуса «ЮГ» за период с 11.09.2015г. по 30.06.2017г. с применением ст.333 ГК РФ - в размере 35 000руб., пени по апартаментам №13 корпуса «Парус» за период с 10.11.2015г. по 14.06.2017г. с применением ст.333 ГК РФ – в размере 35 000руб., а всего пени на сумму 110 000руб., в счет возмещения расходов по уплате госпошлины 12 867руб. 53коп., а всего взыскать 979 621 (девятьсот семьдесят девять тысяч шестьсот двадцать один) рубль 05 (пять) копеек.

В остальной части в удовлетворении исковых требований ООО «Жемчужина-Сервис» к Апаринной Екатерине Владимировне о взыскании задолженности за коммунальные услуги и техническое обслуживание, пени, судебных расходов, - отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляцияном порядке в Московский областной суд через Одинцовский городской суд в течение месяца со дня принятия судом решения в окончательной форме.

Председательствующий:

Мотивированное решение изготовлено 22 ноября 2017 года

