

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

18 марта 2013 года

г. Дюртюли РБ

Суд в составе председательствующего: мирового судьи судебного участка №3 по Дюртюлинскому району и г.Дюртюли Республики Башкортостан Крамаренко Е.Г., при секретаре Хусаеновой Э.Н.,

с участием истцов - старшего помощника Дюртюлинского межрайонного прокурора РБ Насретдинова И.Р., Гареевой Э.С.,

с участием представителя ответчика ООО «ГЖУ» - Давлетшиной Р.Т., действующей на основании доверенности №992 от 27.11.2012 года, выданной сроком на 1 год,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Дюртюлинского межрайонного прокурора РБ в защиту интересов Гареевой Эльзы Станиславовны к обществу с ограниченной ответственностью «городское жилищное управление» о взыскании незаконно удержанных платежей за содержание, ремонт, капитальный ремонт,

УСТАНОВИЛ:

Дюртюлинский межрайонный прокурор РБ в защиту интересов Гареевой Э.С. обратился в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «городское жилищное управление» (далее по тексту ООО «ГЖУ») о признании незаконными действия ООО «ГЖУ» по начислению и сбору с Гареевой Э.С. платы за содержание и ремонт за период времени с 01.02.2010 года по 31.12.2012 года в сумме 16921,58 рублей, платы за капитальный ремонт за период времени с 01.02.2010 года по 31.12.2011 года в сумме 4250,40 рублей, в связи с отсутствием соответствующего договора управления с собственниками жилого помещения квартиры №4 дома №12 по ул.Садовая, с.Иванаево Дюртюлинского района РБ; обязанности произвести перерасчёт всего на общую сумму 21171,98 рублей.

В обоснование иска указано, что Дюртюлинской межрайонной прокуратурой РБ (далее по тексту прокуратурой) по обращения жителей дома №12 с.Иванаево Дюртюлинского района РБ проведена проверка соблюдения ООО «ГЖУ» законодательства при взимании платежей по статье «капитальный ремонт», «содержание и ремонт». В ходе проверки выявлено, что ООО «ГЖУ» при отсутствии заключенного договора управления многоквартирным домом с собственником квартиры производило сбор платы за жилое помещение за содержание и ремонт с 01.02.2010 года по 31.12.2012 года, за капитальный ремонт с 01.02.2010 года по 31.12.2011 года.

В нарушение требований ст.ст.44-48, 154, 155, ч.7 ст. 157, ч.2 ст. 158 Жилищного кодекса РФ ООО «ГЖУ» в указанный период при отсутствии договора управления многоквартирным домом начисляло и удерживало с Гареевой Э.С.- собственника квартиры №4 дома №12 по ул. Садовая с.Иванаево Дюртюлинского района РБ плату за содержание и ремонт жилого помещения, капитальный ремонт общего имущества.

В ходе судебного заседания помощник прокурора Насретдинов И.Р. уточнил исковые требования, просил взыскать с ответчика в пользу Гареевой Э.С. незаконно удержанные платежи за содержание, ремонт, капитальный ремонт в сумме 21171,98 рублей. Просил суд удовлетворить требования по изложенным ранее основаниям.

Истец Гареева Э.С. в судебном заседании исковые требования поддержала, просила их удовлетворить по изложенным требованиям. Суду пояснила, что с декабря

2012 года общим собранием жильцов ООО «ГЖУ» избрана управляющей компанией их дома. Считает, что услуги перечисленные представителем ответчика, включённые в графы «содержание и ремонт», «капитальный ремонт» оказывались ответчиком в гораздо меньшем размере. Чем перечислила представитель. Проверку вентиляции в её доме не производили, территорию двора жители убирают и очищают от снега своими усилиями. Доказательств своих доводов представить не может.

Представитель ответчика ООО «ГЖУ» - Давлетшина Р.Т., действующая на основании доверенности, в судебном заседании исковые требования не признала, просила отказать в удовлетворении иска. Суду пояснила, что протоколом собрания собственников жилых помещений в доме №12 по ул. Садовая с.Иванаево Дюртюлинского района РБ от 05.12.2005 года управляющей организацией по дому на 5 лет избрана ГУ Дирекция единого заказчика г.Дюртюли РБ и в дальнейшем в зависимости от формы реформирования ГУ ДЭЗ. В 2006 году ГУ Дирекция единого заказчика г.Дюртюли РБ ликвидировано. В 2007 году создано ООО «ГЖУ», которое фактически приняло на себя управление всеми домами которые были в управлении ГУ Дирекция единого заказчика г.Дюртюли РБ. Собрание собственников жилья по спорному дому о выборе ООО «ГЖУ» управляющей организацией не проводилось. ООО «ГЖУ» не является правопреемником ГУ Дирекция единого заказчика г.Дюртюли РБ. Фактически ООО «ГЖУ» оказывало услуги заложенные в графах «содержание и ремонт», «капитальный ремонт», что подтверждается актами выполненных работ. Регулярно проводились обходы проверки систем дома. Выполнялся необходимый ремонт. На счету дома накоплено около 13000 рублей на капитальный ремонт. Гареева Э.С. добровольно оплачивала квитанции. В действиях ООО «ГЖУ» нет вины в том, что собственники не выбрали управляющую организацию. С декабря 2012 года ООО «ГЖУ» избрано управляющей организацией по этому дому.

Выслушав стороны, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему:

В соответствии со ст. 123 Конституции Российской Федерации, ст.56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации гражданское судопроизводство осуществляется на основе равенства и состязательности сторон. Каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которых она основывает свои требования и возражения.

В силу ст. 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы. Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

В соответствии с ч.2 ст. 1 Жилищного кодекса РФ граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований.

Судом установлено, что Гареева Э.С. проживает в принадлежащей ей на праве собственности квартире №4 в доме №12 по ул.Садовая с.Иванаево Дюртюлинского района РБ (свидетельство о государственной регистрации права от 27.08.2007 года).

Протоколом №25 собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме №12 по ул. Садовая с.Иванаево Дюртюлинского района РБ от 05.12.2005 года управляющей компанией по дому на 5 лет избрана ГУ Дирекция единого заказчика г.Дюртюли РБ и в дальнейшем в зависимости от формы реформирования ГУ ДЭЗ. В 2006 году ГУ Дирекция единого заказчика г.Дюртюли РБ ликвидировано.

26.10.2007 года ООО «ГЖУ» зарегистрировано в качестве юридического лица (свидетельство серии 02 №005717145 от 27.10.2007 года) без правопреемства обязательств ГУ Дирекция единого заказчика г.Дюргюли РБ и ГУ ДЭЗ.

В соответствии со ст. 161 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. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственники квартир в доме №12 по ул.Садовая с.Иванаево Дюргюлинского района РБ в спорный период не выбрали способ управления многоквартирным домом и добровольно оплачивали счета за коммунальные услуги предъявляемые ООО «ГЖУ».

Фактически ООО «ГЖУ» приняло на себя управление всеми домами которые были в управлении ГУ Дирекция единого заказчика г.Дюргюли РБ. Договор управления многоквартирным домом №12 по ул. Садовая с.Иванаево Дюргюлинского района РБ заключен только в декабре 2012 года.

В период с 2007 года по декабрь 2012 года ООО «ГЖУ» осуществляло управление указанным домом и приёмом платежей от населения при отсутствии протокола собрания собственников квартир о выборе управляющей организацией и договоров между собственниками помещений и ООО «ГЖУ».

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

В соответствии со ст. 39 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В соответствии с принципами, установленными Правительством Российской Федерации, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации устанавливаются перечни мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению единовременно и (или) регулярно.

В силу ст. 154 Жилищного кодекса РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; плату за коммунальные услуги.

В соответствии с требованиями «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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» утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (ред. от 06.05.2011):

- 16. Надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается:

а) собственниками помещений:

путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, с называемыми услуги и (или) выполняющими работы (при непосредственном управлении многоквартирным домом), - в соответствии со статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

б) товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (при управлении многоквартирным домом):

путем членства собственников помещений в указанных организациях - в соответствии с разделами V и VI Жилищного кодекса Российской Федерации;

путем заключения собственниками помещений, не являющимися членами указанных организаций, договоров о содержании и ремонте общего имущества с этими организациями - в соответствии с пунктом 2 статьи 138 Жилищного кодекса Российской Федерации;

- 17. Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования;

- 28. Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения:

а) платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений;

29. Расходы за содержание и ремонт жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг;

31. При определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений;

37. При принятии общим собранием собственников помещений решения об оплате расходов на проведение капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии со статьей 158 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за проведение капитального ремонта определяется с учетом предложений управляющей организации о

сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта;

38. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией собственники помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с частью 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации несут расходы на содержание и ремонт общего имущества с учетом внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения нанимателями жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда. Если размер вносимой нанимателями таких жилых помещений платы меньше, чем размер платы, установленной в договоре управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем указанных жилых помещений в согласованном с управляющей организацией порядке;

42. Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Согласно п.2.2 устава ООО «ГЖУ» предметом деятельности общества является: жилищно-коммунальное хозяйство города Дюртюли. Для достижения своих целей общество осуществляет следующие виды деятельности: управление многоквартирными домами; обслуживание, текущий и капитальный ремонт жилых и производственных зданий, их инженерного оборудования, внутривартовых и внутридомовых территорий, объектов внешнего благоустройства и озеленения, внутриквартальных проездов и тротуаров; выступление заказчиком на проведение работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, объектов соцкультурбыта, объектов благоустройства и озеленения, дорог; ...ремонтная, ремонтно-строительная, проектная, проектно-конструкторская, подрядная, строительная, строительнопусконаладочная, реставрационная деятельность; содержание и ремонт автомобильных дорог и улиц г.Дюртюли; ...строительство и ремонт зданий и сооружений; сбор, переработка и реализация вторичного сырья, промышленных и бытовых отходов...

Суд не может согласиться с доводами истцов о том, что в виду отсутствия между жителями спорного дома и ООО «ГЖУ» договора на управление многоквартирным домом, то жители дома освобождаются от уплаты за содержание и ремонт имущества, капитальный ремонт, поскольку, взимание платы ответчиком бралось в 2010, 2011 годах по тарифам утвержденным решениями Совета муниципального района Дюртюлинский район от 08.12.2009 года №16/206, от 08.12.2009 года №16/207, от 09.12.2010 года №30/338.

Боле того в ходе рассмотрения дела истцами не представлено доказательств об отсутствие услуг по содержанию и ремонту жилья, отсутствия накоплений на капитальный ремонт дома, или их предоставления ненадлежащего качества.

Как пояснила в судебном заседании представитель ответчика ООО «ГЖУ» Давлетшина Р.Т. в строку «содержание и ремонт» включены следующие расходы: 1) утилизация отходов, приём их на свалку, исполнитель ООО «Мелиоводстрой»; 2) дезинфекция помещений, профилактика инфекций, исполнитель ФГУС «Центр гигиены заболеваний и эпидимеологии в РБ»; 3) техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, исполнитель ОАО «Газсервис РБ»; 4) техническое обслуживание внутридомового электрооборудования (проводка, выключатели, подъездные лампочки), исполнитель ООО «Жилстрой»; 5) содержание общего имущества (аварийная служба, благоустройство территории, подготовка к отопительному периоду), исполнитель ООО «Жилстрой»; 6) текущий ремонт, наладка

инженерного оборудования, выполнение планово предупредительного ремонта, исполнитель ООО «ЖКХ Сервис»; 7) текущий ремонт электрооборудования, замена электрооборудования, исполнитель ООО «ЖКХ Сервис»; содержание вентиляционных каналов, исполнитель ООО «Регионтехмонтаж»; 9) вывоз твёрдых бытовых отходов с мусорки на полигон, исполнитель МУП «Коммунальник».

В подтверждение несения перечисленных расходов в период с 2009 по 2011 годы ответчиком представлены агентские договора с перечисленными организациями, акты выполненных работ подписанные обеими сторонами, выписки по счёту в ОАО «Банк УралСиб». Из выписок с банковского счёта ответчика следует, что в спорный период с января 2010 года по декабрь 2011 года ООО «ГЖУ» в счёт оплаты услуг по агентским договорам перечислило денежные средства на счета организаций: ООО «Мелиоводстрой», ФГУС «Центр гигиены заболеваний и эпидимеологии в РБ», ОАО «Газсервис РБ», ООО «Жилстрой», ООО «ЖКХ Сервис», ООО «Регионтехмонтаж», МУП «Коммунальник».

Представитель ответчика Давлетшина Р.Т. пояснила в судебном заседании, что перечисления указаны общим итогом по всем 280 домам находящимся в управлении ООО «ГЖУ». Учёт сумм перечисленных по каждому дому не ведётся.

ООО «ГЖУ» ведутся журналы осмотра многоквартирных домов, находящихся в их управлении, в том числе и по дому №12 по ул. Садовая, с.Иванаево Дюртюлинского района РБ. При осмотре мастером осматриваются места общего пользования домом, канализация, в квартире до вентилей труб горячего, холодного водоснабжения, отопления. Обнаруженные неисправности устраняются, о чём делается отметка в журнале.

По заявлению граждан ответчиком проводится текущий ремонт (заявления от 04.05.2011 года, 23.04.2012 года, 24.07.2008 года, 29.11.2011 года).

В соответствии со ст.210 Гражданского кодекса РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества; согласно ч. 1 ст.39 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Судом установлено, что каких-либо договоров или соглашений о содержании и ремонте общего имущества между истцом и ответчиками не заключено.

Отсутствие договора с ООО «ГЖУ», обязанность по заключению которого является двусторонней и лежит на обеих сторонах, не может служить основанием для освобождения собственника квартиры от установленной п. 1 ст. 158 Жилищного кодекса РФ обязанности вносить плату за жилое помещение и участвовать в содержании общего имущества дома путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, капитального ремонта.

Двое собственников квартир дома №12 по ул.Садовая с.Иванаево Дюртюлинского района РБ Баймуратов М.Ш. и Низамов Ф.Б. заключили с ООО «ГЖУ» договора на управление многоквартирным домом №1086 от 29.03.2007 года и №1097 от 14.04.2009 года, соответственно.

Установление размеров платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме относится к компетенции ООО «ГЖУ» и не связывается с наличием договора на управление многоквартирным домом со всеми собственниками дома. Жители домов в любое время могли отказаться от услуг ООО «ГЖУ» и избрать другую управляющую компанию, либо иной способ управления многоквартирным домом. В спорный период все жители дома добровольно оплачивали коммунальные услуги. Расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, являются обязательными платежами (ст. 39 п. 2 ЖК РФ).

Понесенные расходы ООО «ГЖУ» подтверждены ответчиком представленными суду доказательствами.

На основании изложенного истребования Дюртюлинского межрайонного прокурора РБ в защиту интересов Гареевой Э.С. к ООО «ГЖУ» о взыскании незаконно удержанных платежей за содержание, ремонт, капитальный ремонт, не подлежат удовлетворению.

Руководствуясь ст.ст. 98, 194-198 Гражданского процессуального кодекса РФ,

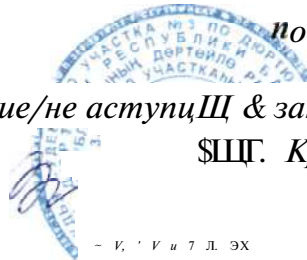
РЕШИЛ:

в удовлетворении иска Дюртюлинского межрайонного прокурора РБ в защиту интересов Гареевой Эльзы Станиславовны к обществу с ограниченной ответственностью «городское жилищное управление» о взыскании незаконно удержанных платежей за содержание, ремонт, капитальный ремонт, отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Дюртюлинский районный суд в течение месяца со дня изготовления решения в мотивированной форме, через мирового судью.

Решение изготовлено в мотивированной форме 21.03.2013 года.

Мировой судья



подпись

Е.Г. Крамаренко

Копия верна. Решение/не аступцЩ & законную силу 21.03.2013 года

Мировой судья

ЩЩЩ. Крамаренко

- V ' V и 7 л. ЭХ



&L 06

?ЭУД1