

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

28.12.2010г.

г. Ярославль

Мировой судья судебного участка № 4 Фрунзенского района г. Ярославля Ю.А.Шумилова, при секретаре Петровиной М.В. рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Масленинина Вадима Ивановича к Товариществу собственников жилья «Московская слобода» о перерасчете платы за жилое помещение, взыскании расходов по уплате госпошлины, встречному иску товарищества собственников жилья «Московская слобода» к Масленинину Вадиму Ивановичу о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, пени.

УСТАНОВИЛ:

Масленинин В.И. первоначально обратился в суд с иском к ТСЖ «Московская слобода» о перерасчете платы за жилое помещение по адресу: г. Ярославль, ул. Слепнева, д. 35к2 кв. 10, обязывании взыскания платы за жилое помещение с момента государственной регистрации права собственности на указанное жилое помещение. В иске указано, что истец является собственником спорного жилого помещения с 18.03.2009г. в связи с чем, требование ответчика об уплате долга за коммунальные услуги в период с мая 2008г. по март 2009г. в сумме 14 210,48руб. считает незаконным.

В судебном заседании истец неоднократно уточнял исковые требования, согласно последним уточненным исковым требованиям от 01.07.2010г. просил произвести перерасчет платы за жилое помещение и коммунальные услуги, взыскать плату за жилое помещение с 16.01.2009г. произвести перерасчет платы за жилое помещение, исключив из оплаты затраты по строительству забора, видеонаблюдения и услуг охраны.

ТСЖ «Московская слобода» в лице представителя по доверенности обратилось в суд со встречным иском к Масленинину В.И. просит взыскать задолженность по уплате за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе, за установку забора, видеонаблюдения, услуг охраны, за период с 16.01.2009г. по 30.06.2010г. включительно, взыскания пени за период с 11.02.2009г. по 30.06.2010г. в сумме 5 577,54руб.

В судебном заседании Масленинин свои уточненные исковые требования поддержал в части требований произвести перерасчет платы за жилое помещение, исключив из оплаты затраты по строительству забора, видеонаблюдения и услуг охраны, период перерасчета определял с 16.01.2009г. по 30.06.2010г. от остальных исковых требований отказался. Признал встречные исковые требования в части взыскания коммунальных платежей с 16.01.2009г. также признал период задолженности с 16.01.2009г. по 30.06.2010г. сумму задолженности в размере 5 577,54руб., которую погасил на 28.12.2010г. Остаток суммы 7 699,27руб. не признал, поскольку это является платежами за виды услуг (услуги охраны, затраты на строительство забора, услуги за видеонаблюдение), которые не признал, при этом пояснив следующее.

Собственником жилого помещения по адресу: г. Ярославль, ул. Слепнева, д. 35к2 кв. 10 он является с 18.03.2009г., с момента государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество. Данная квартира передана ему застройщиком ЗАО Корпорация «СХолдинг» по акту приема-передачи 16.01.2009г. Полагал, что первоначально ТСЖ неправомерно требовало с него уплаты долга по коммунальным платежам с 05.2008г., поскольку данное требование противоречит ЖК РФ. Членом ТСЖ он не является, с ним заключен договор на организацию предоставления коммунальных и эксплуатационных услуг от 13.04.2009г., договор распространяется на правоотношения с 16.01.2009г. в связи с чем согласен погасить имеющуюся у него задолженность по коммунальным платежам в сумме 5 577,54руб. Полагал, что поскольку с ним у ТСЖ договорные отношения как с собственником жилого помещения, вопросы взимания платы за услуги видеонаблюдения, охраны и по строительству забора также должны быть оговорены в рамках заключенных договоров на каждый отдельный вид услуги. Обсуждение данных вопросов на собраниях общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 18.03.2008г. не признает, обращаясь по этому поводу в районный суд г. Ярославля с иском о признании решения недействительным, в удовлетворении его требования решением суда от 09.11.2010г. отказано. Все несогласие на оплату данных видов услуг основывает на том основании, что указанные услуги не оговорены договором, не входят в состав общего имущества, относятся к затратам при строительстве объекта недвижимости, данными услугами он не пользуется, а связи с чем, оснований для взимания платы с него у ТСЖ не имеется.

В судебном заседании представитель ответчика ТСЖ «Московская слобода» исковые требования Масленинина не признали, заявленный встречный иск поддержали по основаниям, в нем изложенным, сумма задолженности по коммунальным платежам составляет 5 577,54руб., данная сумма в настоящее время уплачена, остаток суммы 7 699,27руб. составляют расходы по установке забора, оплате услуг охраны и видеонаблюдения. Данные виды услуг приняты решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 1 общего собрания от 18.03.2008г.), протоколом № 2 общего собрания от 30.05.2010г. утвержден отчет о деятельности ТСЖ за 2009г., которым собственники жилых помещений домов 33,35,35к.2,37 по ул. Слепнева утвердили сбор средств на строительство забора, на услуги охраны, на установку видеонаблюдения. Также данным собранием одобрен договор с ЧОФ «Пума» на обеспечение пропускного и внутриобъектового режимов, а также на охрану общего имущества ТСЖ в установленном законом порядке заключены все необходимые договоры с подрядными, обслуживающими и охранными организациями, расчеты подтверждены платежными поручениями, полагает, что тот факт, что Масленинин, являясь собственником жилого помещения, не является членом ТСЖ, не освобождает его от обязанности выполнять решения общего собрания собственников жилых помещений, согласно которым указанные виды услуг включены в состав обслуживания общего имущества дома. Размер платы для собственников, не являющихся членами ТСЖ и размер обязательных платежей для членов ТСЖ устанавливается на основании сметы пропорционально доле каждого собственника в праве на общее имущество.

Суд, заслушав пояснения истца-ответчика Масленинина, ответчика - истца по встречному иску ТСЖ «Московская слобода», оценив собранные по делу доказательства в их совокупности, исследовав письменные материалы дела, полагает, что исковые требования Масленинина В.И. удовлетворению не подлежат, встречные исковые требования ТСЖ «Московская слобода» подлежат частичному удовлетворению, по следующим основаниям.

Масленинин В.И. является собственником жилого помещения по адресу: г. Ярославль, ул. Слепнева, д. 35к2 кв. 10 на основании свидетельства о государственной регистрации права от 18.03.2009г., основание возникновения - договор на инвестирование долевого строительства жилого дома от 14.04.2004г.

Согласно выписке из домовой книги и лицевого счета в указанном жилом помещении никто не числится зарегистрированным по месту жительства либо по месту пребывания.

Согласно акту приема-передачи от 14.01.2009г. спорное жилое помещение передано Масленинину В.И. для дальнейшей эксплуатации.

Протоколом общего собрания № 1 застройщиков квартир многоквартирного дома 3 по ул. Слепнева (строительный номер) от 18.03.2008г. принято решение об управлении ТСЖ, о включении в состав ТСЖ «Московская слобода», об установке автоматических ворот и забора вокруг дома, об установке системы видеонаблюдения.

ТСЖ «Московская слобода» на основании Устава осуществляет функции управления указанным многоквартирным домом.

Протоколом № 2 общего собрания от 30.05.2010г. одобрен договор с ЧОФ «Пума» на обеспечение пропускного и внутриобъектового режимов, а также на охрану общего имущества ТСЖ.

Решением Фрунзенского районного суда г. Ярославля от 09.11.2010г. в удовлетворении требований Масленинина В.И. о признании общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома от 18.03.2008г. отказано.

Согласно договору на организацию предоставления коммунальных и эксплуатационных услуг от 13.04.2009г. ТСЖ «Московская слобода» выполняет функции организатора оказания услуг.

В соответствии со ст. 210, 249 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, каждый участник общей долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов, и иных платежей по общему имуществу, а также издержках по его содержанию и сохранению. Согласно ч.3 ст. 30, ч.1 ст. 158 ЖК РФ собственник квартиры в многоквартирном доме несет бремя содержания данного помещения, а также обязан участвовать в расходах на содержание общего имущества в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии со ст. 153, 156 ЖК РФ граждане обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника

жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение. Поскольку иное не установлено соглашением сторон, плата по общему правилу вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом.

Структура платы для собственника жилого помещения, согласно ч.2 ст. 154 ЖК РФ включает плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги.

Согласно ч.1,2 ст. 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством РФ, размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные ч.4 ст. 154 ЖК РФ, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом.

Согласно ч.3 ст. 158 ЖК РФ обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

Члены товарищества собственников жилья вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления ТСЖ, размер обязательных платежей (взносов) определяется органами управления ТСЖ в соответствии с уставом (ч.5 ст. 153, ч.8 ст. 156 ЖК РФ). Не являющиеся членами ТСЖ собственники помещений в многоквартирном доме, в котором создано ТСЖ, должны вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с ТСЖ (ч.6 ст. 155 ЖК РФ).

Однако отсутствие членства в ТСЖ между ТСЖ и собственником жилого помещения, не являющимся членом ТСЖ, не освобождает собственника от выполнения обязанностей по содержанию данного жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме, а также оплате коммунальных услуг в соответствии с ч.3 ст. 30, ст. 39, ст. 153, ч.1 ст. 158 ЖК РФ.

Суд признает, что наличие заключенного с собственником жилого помещения договора на организацию предоставления коммунальных и эксплуатационных услуг не исключает ответственности собственника по выполнению обязанностей по содержанию общего имущества в многоквартирном доме. Суд не соглашается с доводами истца по первоначальному иску, что установка забора, видеонаблюдение и охрана внутридомовой территории относятся к затратам на строительство, поскольку, решение о включении данных услуг в перечень обслуживания общего имущества принято на общем собрании застройщиков квартир данного многоквартирного дома от 18.03.2008г. Договором от 13.04.2009г. заключенным между Масленициным с ТСЖ п. 4.2 предусмотрено, что стоимость эксплуатационных услуг определяется на основании решения общего собрания собственников Товарищества.

Жилищным либо иным законодательством прямо не урегулированы отношения между ТСЖ и собственником жилого помещения в многоквартирном доме, не являющимся членом ТСЖ. На основании ч.1 ст. 7 ЖК РФ суд считает возможным применить в данном случае по аналогии положения ЖК РФ, регулирующие отношения ТСЖ и собственников жилых помещений, являющихся членами ТСЖ.

Указанные в квитанциях взносы на оплату услуг охраны 4 172,50руб., взнос на строительство забора 2 106,00руб., на установку видеонаблюдения 1 420,77руб. на общую сумму 7 699,27руб. с каждой квартиры пропорционально доле собственности установлен решением общего собрания членов ТСЖ «Московская слобода» - собственников помещений от 18.03.2008г.

Указанные платежи по своему назначению относятся к расходам на содержание общего имущества и придомовой территории многоквартирного дома.

Оснований для удовлетворения иска Масленицина В.И. не имеется с учетом изложенного выше.

В судебном заседании установлено, не оспорено сторонами, что плата за коммунальные услуги в указанный период начислялась исходя из нормативов потребления и тарифов в соответствии со ст. 157 ЖК РФ и Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам». Размер платы за содержание и ремонт жилья определялся в соответствии с Постановлением мэра г.Ярослава от 28.11.2008г. № 3400 «Об установлении размера платы за жилое помещение в г.Ярославе».

Доказательства иного суду не представлено.

Согласно ч. 14 ст. 155 ЖК РФ за несвоевременное и неполное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги предусмотрена уплата пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

В судебном заседании установлено, фактически стороны признали правомерность назначения платежей в период с 16.01.2009г. Обязанность по внесению платы за жилое помещение за период с 16.01.2009г. по 30.06.2010г. Масленицин не выполнял, образовалась задолженность по коммунальным платежам 5 577,54руб., а также задолженность по иным, установленным общим собранием собственников от 18.03.08г. платежам – 7 699,27руб.

В суде Масленицин пояснил, что имеющаяся у него задолженность по оплате коммунальных платежей за указанный период времени в сумме 5 577,54руб. им погашена, ответчик по первоначальному иску данный факт не оспаривал, суду представила справка об уменьшении суммы задолженности на указанную сумму. С учетом фактических обстоятельств дела встречные иски подлежат частичному удовлетворению на сумму погашенной задолженности.

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги за период с января 2009 года по июнь 2010г. не вносилась, начислены пени за тот же период в сумме 1 502,81руб., что подтверждается представленным расчетом.

Расчет платы за жилое помещение, пени, представленный истцом является обоснованным, данный расчет выполнен по состоянию на июнь 2010г. включительно, с применением действующей ставки рефинансирования ЦБ РФ: 7,75% годовых на 30.06.2010г.

С учетом частичной уплаты суммы задолженности Масленицина, с него подлежат взысканию пени в сумме 300руб.

В соответствии с ч.1 ст.98 ГПК РФ, подп.1 п.1 ст. 339 НК РФ (в редакции до 29.01.2010г.) уплаченная истцом по встречному иску при подаче искового заявления государственная пошлина подлежит взысканию с ответчика Масленицина пропорционально удовлетворенным иском требованиям.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Масленицина Вадима Ивановича к ТСЖ «Московская слобода» о перерасчете платы за жилое помещение, коммунальные услуги, взыскании расходов по уплате госпошлины – отказать.

Встречные иски требования ТСЖ «Московская слобода» удовлетворить частично.

Взыскать в пользу Товарищество собственников жилья «Московская слобода» с Масленицина Вадима Ивановича задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги – за период с 16.01.2009г. по 30.06.2010г. в сумме - 7 699,27руб., пени — 300руб., расходы по уплате государственной пошлины — 400руб.

В удовлетворении остальной части исковых требований ТСЖ «Московская слобода» - отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке через судебный участок № 3 Фрунзенского района г. Ярославля во Фрунзенский райсуд г. Ярославля в течение 10 дней со дня изготовления мотивированного решения.

Мировой судья

Ю.А.Шумилова

