



В О Р О Н Е Ж С К И Й О Б Л А С Т Н О Й С У Д

Дело № 33-2025

Строка № 21

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

29 марта 2012 года судебная коллегия по гражданским делам Воронежского областного суда в составе:

председательствующего Жуковой Н.А.,

судей Курчевской С.В., Степановой Е.Е.,

при секретаре Седых С.В.,

заслушав в открытом судебном заседании по докладу судьи Курчевской С.В.,

гражданское дело по исковому заявлению ТСЖ «Дом» к Т.А. Н. о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, пени и судебных расходов, и по встречному иску Т.А.Н. к ТСЖ «Дом» о взыскании суммы неосновательного обогащения **по кассационной жалобе** Т.А.Н.

на решение Центрального районного суда г. Воронежа от 05 декабря 2011 года (судья Фофонов А.С.),

У С Т А Н О В И Л А :

ТСЖ «Дом» обратилось в суд с иском к Т.А.Н., Т.Н.И., Т.Н.Е., Т.О.А., Т.Р.А. о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги за период с 01.01.2009 года по 30.06.2011 года в размере 105847 рублей 89 коп., пени в размере 12553 рубля 43 коп. за несвоевременное внесение платежей, а также судебных расходов, указывая, что собственники и члены их семьи, проживающие в кв. 269 дома 114/4 по ул. Ломоносова г. Воронежа не исполняют обязательства по оплате содержания жилья и не вносят плату за коммунальные услуги. Впоследствии истцом было подано уточненное исковое заявление, в котором требования предъявлены только к собственнику жилья Т.А.Н. (т.1 л.д. 60).

Т.А.Н. обратился в суд со встречным иском, в котором просил взыскать сумму неосновательного обогащения в размере 49971,71 рубль, ссылаясь на неправильный расчет задолженности, представленный ТСЖ «Дом» (том 2, л.д. 94-95).

Решением Центрального районного суда г. Воронежа от 05 декабря 2011 года исковые требования ТСЖ «Дом» удовлетворены в части, с ответчика в пользу ТСЖ взыскана задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги за период с 01.01.2009 года по 30.06.2011 года и расходы по государственной пошлине, в удовлетворении исковых требований в оставшейся части отказано, в удовлетворении встречного иска Т.А.Н. отказано (л.д. 238,239-242, том 2).

В кассационной жалобе Т.А.Н. ставится вопрос об отмене вынесенного решения как необоснованного и незаконного в связи с допущенными судом нарушениями норм материального права.

В судебном заседании Т.А.Н. и его представитель доводы кассационной жалобы поддержал.

Остальные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, о времени и месте его проведения извещены надлежащим образом, в связи с чем судебная коллегия считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Согласно ч.1 ст.347 ГПК РФ, суд кассационной инстанции проверяет законность и обоснованность решения суда первой инстанции исходя из доводов, изложенных в кассационной жалобе Т.А.Н.

Судебная коллегия, изучив материалы дела, доводы кассационной жалобы, заслушав

объяснения Т.А.Н., его представителя по устному ходатайству, заявленному в судебном заседании в суде кассационной инстанции, Т.Н.Е., доводы возражений ТСЖ «Дом» на кассационную жалобу, приходит к следующему.

Судом установлено, и следует из материалов дела, что Т.А.Н. является собственником двухкомнатной квартиры № 269, расположенной в доме № 114/4 по ул. Ломоносова в г. Воронеже. Совместно с собственником в квартире зарегистрированы члены его семьи Т.Н.И., Т. Н.Е., Т.О.А., Т.Р.А.

На основе анализа норм действующего законодательства и собранных доказательств, суд обоснованно пришел к выводу, что в течение периода с 01.01.2009 года по 30.06.2011 года Т.А.Н. и членам его семьи предоставлялись коммунальные услуги и производилось содержание и обслуживание инфраструктуры и общего имущества собственников. Т.А.Н. обязан производить оплату полученных услуг вне зависимости от наличия письменного договора с ТСЖ.

Вывод суда первой инстанции о переходе права требования задолженности к ТСЖ «Дом» от ЖСК «Дом» представляется судебной коллегии должным образом мотивированным и обоснованным, также как и вывод о том, что отсутствие в уставе ЖСК «Дом» указания на осуществление ЖСК коммерческой деятельности не имеет правового значения для рассматриваемого спора.

Также верным является вывод суда об отсутствии оснований для удовлетворения встречных исковых требований и взыскания с ТСЖ «Дом» в пользу Т.А.Н. неосновательного обогащения, так как истцом по встречному иску не подтвержден сам факт внесения каких-либо платежей. В связи с чем указанные во встречном иске обстоятельства судом правильно расценены как доводы о несогласии с расчетом задолженности по оплате коммунальных платежей и содержания жилья.

Нельзя признать обоснованным довод заявителя о том, что расходы по электроэнергии мест общего пользования потребитель оплачивает дважды: в составе коммунальных платежей и оплачивая расходы на содержание и ремонт жилого помещения. В соответствии с пунктом 26 Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 306, коммунальные услуги, предназначенные для содержания общего имущества в многоквартирном доме, учитываются при установлении нормативов потребления коммунальных услуг для потребителей. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленные Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, не предполагают включение расходов на оплату коммунальных ресурсов (электрическую и тепловую энергию, холодную и горячую воду, газ в цену работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Вместе с тем, судебная коллегия не может согласиться с выводом суда первой инстанции о необоснованности всех доводов Т.А.Н. о неправильности расчета задолженности по следующим основаниям.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения установлен общим собранием собственников помещения дома №114/4 в г. Воронеже в размере 9,11 руб. за кв.м. общей площади квартир, что следует из протокола собрания от 06.09.2009 года (л.д. 230-233, том 2). При этом конкретный перечень услуг по данной строке в протоколе не указан.

Как усматривается из расчетов задолженности, предоставленных истцом, из таблиц, содержащей информацию по лицевому счету квартиры № 269, расположенной по адресу: г. Воронеж, ул. Ломоносова, дом 114/4, общей площадью 49,5 кв.м., за период с 01.01.2009 года по 31 января 2010 года (л.д. 5-9, том 1), за период с 01 февраля 2010 года по 01.07.2011 года (л.д. 29-35, том 2) в счет оплаты услуг производятся следующие начисления:

- по строке «содержание жилья» - 9,11 рублей за квадратный метр;
- по строке «лифт» - 170,78 руб., затем 162,86 руб.;
- по строке «очистка» - 67,32 руб.

Согласно ст.154 ЖК 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 и плату за коммунальные услуги.

В соответствии с п. 11 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, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, содержание общего имущества включает в себя:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 настоящих Правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

д 1) организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах "а" - "д" пункта 2 настоящих Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

и) проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

к) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

В соответствии со ст.36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном

доме, а именно помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

Таким образом, услуги по вывозу твердых бытовых отходов и оплата за лифт относятся к категории "услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме", вследствие чего оплата за "вывоз твердых бытовых отходов" и "лифт" относится к оплате расходов по графе "за содержание и ремонт жилья". Т.А.Н. за спорный период дважды начисляется плата за одни и те же услуги - по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в размере 9,11 руб. за квадратный метр площади, и расходы за "вывоз мусора" и расходы по категории "лифт" (если по данной строке взимается плата за содержание лифтов, а не за электроэнергию), что правомерным признано быть не может.

Необходимо также установить, какие конкретно услуги оплачиваются по строке «техническое освидетельствование лифтов», И имеются ли основания для оплаты данных услуг отдельно от строки «содержание жилья».

Доводы кассационной жалобы в этой части заслуживают внимания и надлежащей оценки.

При таких обстоятельствах решение суда не может быть признано законным и обоснованным и подлежит отмене с направлением дела на новое рассмотрение в тот же суд, поскольку вышеуказанные недостатки не могут быть устранены судом кассационной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть вышеизложенное, устранить отмеченные недостатки, всесторонне и полно исследовать представленные сторонами доказательства, проверить расчет задолженности и, в зависимости от полученных данных, принять правильное судебное постановление.

На основании изложенного, руководствуясь ст.361 ГПК РФ, ст.2 Федерального закона от 09.12.2010 года № 353-ФЗ «О внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации», судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А :

решение Центрального районного суда г. Воронежа от 05 декабря 2011 года отменить, дело направить на новое рассмотрение в тот же суд.

Председательствующий:

Судьи коллегии:

1)

2)