

**РЕШЕНИЕ СУДА
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
28 сентября 2018 г.**

Балашихинский городской суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Буянтуевой Т.В.,
при секретаре Гумашвили М.З.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Черных Владимира Александровича к ООО «СЕРВИС ПЛЮС» о признании действия неправомерными, обязанности произвести перерасчет, взыскании денежных средств, штрафа,

установил:

Истец Черных В.А. обратился в суд с иском к ответчику ООО «СЕРВИС ПЛЮС», указывая на то, что он является собственником жилого помещения (квартиры), расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской проезд, д. 13, кв. 181. Многоквартирным домом, в котором расположена данная квартира, управляет управляющая организация ООО "СЕРВИС ПЛЮС" (ИНН 5050114820; ОГРН 1145050006430), которая получила право на управление данным домом в результате муниципального конкурса. Как усматривается из конкурсной документации, в соответствии с Извещением о проведении торгов № 180815/7156-408/02, размещенным постоянно действующей комиссией по организации и проведению открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского округа Балашиха, опубликованном на сайте <http://torgi.gov.ru/> 19.08.2015 г. был объявлен муниципальный конкурс на управление восемью многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской проезд. Дома были разбиты на 2 лота. Дом № 13 был включен в состав лота № 2 совместно с домами № 7, 9 и 14. Данный лот предусматривал право управления общим имуществом данных домов на протяжении трех лет с размером платы за содержание и ремонт жилого помещения 2 338 312, 50 руб. Таким образом, исходя из совокупной площади жилых помещений и нежилых помещений, не относящихся к общей собственности 67 201,70 кв.м., ежемесячная плата за квадратный метр площади собственников, которую вправе был получать победитель конкурса, составила 34, 79 руб./кв.м. В соответствии с требованиями представленной суду конкурсной документации: представление заявки на участие в конкурсе является согласием претендента выполнять обязательные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса, а также предоставлять коммунальные услуги (п. 4.1.3); в случае, если только один претендент признан участником конкурса, организатор конкурса в течении трех рабочих дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе передает этому претенденту проект договора управления многоквартирным домом, входящий в состав конкурсной документации. При этом договор управления многоквартирным домом заключается на условиях выполнения обязательных работ и услуг, указанных в извещениях о проведении конкурса и конкурсной документации, за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса (п. 6.1.5); участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом (п. 7.1.6). Исходя из копии протокола № 3 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской проезд, д. 3, 4, 5, 6, 7, 9, 13, 14 от 25.09.2015 г., ООО «Сервис Плюс» признан победителем как единственный участник конкурса со стоимостью предложения дополнительных услуг по лоту № 2 в 541 124,00 руб. Управляющая организация с инициативой о проведении общего собрания для изменения условий конкурсного договора в части изменения размера платы за жилое помещение к собственникам дома не обращалась, и должна в период конкурсного управления соблюдать условия конкурса, на которые добровольно согласилась, приняв участие в данном муниципальном конкурсе. Исходя из вышеизложенного, управляющая организация ООО «Сервис Плюс», которая управляет многоквартирным домом № 13 на основании муниципального конкурса, неправомерно применяет при выставлении платежных документов общегородской тариф вместо конкурсного, в результате чего истцу, как потребителю, был нанесен материальный ущерб в размере разницы между общегородским и конкурсным тарифом на содержание и ремонт жилого помещения. Выставленные платежные документы оплачены истцом в полном объеме, за исключением мая 2018 года. Кроме того, управляющая организация ООО «Сервис Плюс» не исполняла принятые на себя конкурсные обязательства по оказанию дополнительных услуг на протяжении всего периода конкурсного управления с 2015 по 2018 год. Согласно части 11 статьи 156 ЖК РФ управляющая организация при нарушении порядка расчета платы за содержание жилого помещения, повлекшем необоснованное увеличение размера такой платы, обязана уплатить собственнику помещения в многоквартирном доме штраф в размере пятидесяти процентов величины превышения начисленной платы за содержание жилого помещения над размером платы, которую надлежало начислить, за исключением случаев, если такое нарушение произошло по вине собственника помещения в многоквартирном доме или нанимателя жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного либо муниципального жилищного фонда или было устранено до обращения и (или) до оплаты указанными лицами. Согласно пункту 7 Правил изменения размера платы за содержание 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, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, собственники помещений вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к ответственному лицу, а наниматели жилых помещений, занимаемых по договору социального найма или договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (далее - наниматель), - к наймодателю. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией наниматели вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к соответствующей управляющей организации. Истец неоднократно обращался в письменной форме в данную управляющую организацию с требованием произвести перерасчет по полученным платежам. Однако ответа на обращения не получал, а на последнее обращение получил отказ, который считает надуманным и необоснованным. В связи с чем истец просит признать неправомерными действия управляющей организации ООО «Сервис Плюс» по выставлению ему платежных документов с использованием общегородского, а не конкурсного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения; признать неисполненными конкурсные обязательства ООО «Сервис Плюс» по предоставлению дополнительных услуг (работ) за весь период конкурсного управления домом; обязать ООО «Сервис Плюс» произвести перерасчет полученных платежей, а также выплатить штрафы, предусмотренные ЖК РФ и Законом о защите прав потребителей путем зачета истребуемой суммы в последующих взаиморасчетах в общем размере 15 765, 15 руб., в том числе: возврат излишне полученных денежных средств в связи с применением завышенного тарифа в размере 5 413,29 руб., перерасчет за неоказанные дополнительные услуги (работы) 2 390, 16 руб., штраф по статье 156 ЖК РФ в размере 2 706, 65 руб., штраф по статье 13 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" в размере 5 255, 05 руб.

В ходе судебного разбирательства истец уточнил и дополнил исковые требования, просил взыскать с ответчика 50 438,20 руб., включая сумму переплат в размере 22 417, 42 руб., штраф согласно ст. 156 ЖК РФ в размере 11 208, 71 руб., штраф по ст. 13 Закона РФ "О защите прав потребителей" в размере 16 813, 07 руб., в связи с невыполнением конкурсных обязательств по оказанию дополнительных услуг взыскать с ответчика ООО «Сервис Плюс» в его пользу 2 789, 40 руб., включая долю истца в виде неосновательного обогащения в размере 1 859, 60 руб. и штраф в соответствии со ст. 13 Закона РФ "О защите прав потребителей" в размере 929, 80 руб., обязать ответчика произвести возврат денежных средств, необоснованно списанных за ремонт подъезда в 2017 г. в размере 2 163, 60 руб., включая долю истца в размере 1 442, 10 руб. и штраф по ст. 13 Закона РФ "О защите прав потребителей" в размере 721, 50 руб., обязать ответчика произвести зачет взысканных денежных средств в последующих взаиморасчетах между истцом и ответчиком.

В судебном заседании истец поддержал заявленные требования, пояснил, что подъезд № 1 в их МКД не ремонтировался, в связи с чем ответчик неосновательно обогатился.

Представитель ответчика ООО «Сервис Плюс» в судебное заседание не явился, о дне слушания дела был извещен, ранее в судебном заседании иск не признал.

Суд, выслушав пояснения истца, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается в обоснование своих требований и возражений.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Согласно пункту 2 Правил "конкурс" - форма торгов, победителем которых признается участник конкурса, предложивший за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

В соответствии с пунктом 3 указанных Правил (далее - Правила) конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;

4) если в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Торги проводятся в форме аукциона или конкурса. Выигравшим торги по конкурсу признается лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается в т.ч. размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг.

В силу пункта 80 Правил участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом.

Согласно пункта 91 Правил победитель конкурса в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола конкурса на официальном сайте, направляет подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, для подписания указанных заговоров в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Согласно части 13 статьи 161 ЖК РФ, если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

Судом установлено и материалами дела подтверждается, что Черных В.А. является собственником жилого помещения (квартиры), расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской проезд, д. 13, кв. 181.

Многоквартирным домом, в котором расположена квартира истца, управляет ответчик ООО "СЕРВИС ПЛЮС", которое получила право на управление данным домом в результате муниципального конкурса.

Как усматривается из конкурсной документации, приложенной к материалам дела истцом, в соответствии с Извещением о проведении торгов № 180815/7156-408/02, размещенным постоянно действующей комиссией по организации и проведению открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского округа Балашиха, опубликованном на сайте <http://torgi.gov.ru/>, 19.08.2015 г. был объявлен муниципальный конкурс на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской проезд. Дома были разбиты на 2 лота. Дом № 13 был включен в состав лота № 2 совместно с домами № 7, 9 и 14. Данный лот предусматривал право управления общим имуществом данных домов на протяжении трех лет с размером платы за содержание и ремонт жилого помещения 2 338 312, 50 руб.

Согласно представленному истцом расчету, который не оспаривался ответчиком, не был представлен контррасчет, исходя из совокупной площади жилых помещений и нежилых помещений, не относящихся к общей собственности 86 255, 30 кв.м., ежемесячная плата за квадратный метр площади собственников, которую вправе был получать победитель конкурса, составила 27, 10 руб./кв.м.

Судом учитывается следующее:

Представление заявки на участие в конкурсе является согласием претендента выполнять обязательные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса, а также предоставлять коммунальные услуги (п. 4.1.3); в случае, если только один претендент признан участником конкурса, организатор конкурса в течении трех рабочих дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе передает этому претенденту проект договора управления многоквартирным домом, входящий в состав конкурсной документации. При этом договор управления многоквартирным домом заключается на условиях выполнения обязательных работ и услуг, указанных в извещениях о проведении конкурса и конкурсной документации, за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса (п. 6.1.5); участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом (п. 7.1.6).

Согласно копии протокола № 3 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской проезд, д. 3, 4, 5, 6, 7, 9, 13, 14, от 25.09.2015 г. ООО «Сервис Плюс» признан победителем как единственный участник конкурса со стоимостью предложения дополнительных услуг по лоту № 2 в 541 124,00 руб.

Управляющая организация с инициативой о проведении общего собрания для изменения условий конкурсного договора в части изменения размера платы за жилое помещение к собственникам дома не обращалась, и должна в период конкурсного управления соблюдать условия конкурса, на которые добровольно согласилась, приняв участие в данном муниципальном конкурсе.

В судебном заседании представитель ответчика подтвердил то обстоятельство, что начисление платы за содержание и текущий ремонт в МКД производится из общегородского тарифа, установленного органом местного самоуправления.

С учетом изложенного, суд соглашается с доводами истца о том, что управляющая организация ООО «Сервис Плюс», которая управляет многоквартирным домом № 13 на основании муниципального конкурса, неправомерно применяет при выставлении платежных документов общегородской тариф вместо конкурсного, в связи с чем находит исковые требования Черных В.А. в части признания незаконными действий ООО «СЕРВИС ПЛЮС», выразившиеся в начислении платы за содержание и ремонт жилого помещения по общегородскому тарифу, и взыскании с ООО «СЕРВИС ПЛЮС» в пользу истца переплаты в сумме 22 417, 42 руб. обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Согласно ч. 11 ст. 156 ЖК РФ управляющая организация при нарушении порядка расчета платы за содержание жилого помещения, повлекшем необоснованное увеличение размера такой платы, обязана уплатить собственнику помещения в многоквартирном доме штраф в размере пятидесяти процентов величины превышения начисленной платы за содержание жилого помещения над размером платы, которую надлежало начислить, за исключением случаев, если такое нарушение произошло по вине собственника помещения в многоквартирном доме или нанимателя жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного либо муниципального жилищного фонда или было устранено до обращения и (или) до оплаты указанными лицами.

Согласно п. 7 Правил изменения размера платы за содержание 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, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, собственники помещений вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к ответственному лицу, а наниматели жилых помещений, занимаемых по договору социального найма или договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (далее - наниматель), - к наймодателю. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией наниматели вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к соответствующей управляющей организации.

Истец неоднократно обращался в письменной форме в данную управляющую организацию с требованием произвести перерасчет по полученным платежам, однако ответа на обращения не получал, а на последнее обращение получил отказ.

Также на спорные правоотношения распространяется Закон РФ «О защите прав потребителей», в частности ст. 13.

В связи с вышеизложенным суд полагает, что требования истца о взыскании штрафа на основании ст. 156 ЖК РФ в размере 11 208, 71 руб. и штрафа на основании ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» в размере 11 208, 71 руб. подлежат удовлетворению.

В соответствии со ст. 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 настоящего Кодекса.

2. Правила, предусмотренные настоящей главой, применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли.

Требования истца в части признания неисполненными конкурсными обязательства по предоставлению дополнительных услуг, взыскания неосновательного обогащения в сумме 2 789, 40 руб. в связи с невыполнением конкурсных обязательств по оказанию дополнительных услуг, а также взыскании необоснованно списанных за ремонт первого подъезда денежных средств в сумме 2 163, 60 руб., суд находит необоснованными, т.к. истцом в силу ст. 56 ГПК РФ не представлены относимые и допустимые доказательства в обоснование своих требований.

Суд критически оценивает представленные истцом фотоматериалы в подтверждение доводов о непроведении ответчиком ремонта первого подъезда МКД, т.к. данные доказательства не отвечают принципу относимости, допустимости и достаточности.

В связи с чем по этим требованиям не подлежит взысканию штраф.

Не подлежат удовлетворению и требования истца об обязании ответчика произвести зачет взысканных денежных средств в последующих взаиморасчетах между истцом и ответчиком, как не основанные на законе.

Оценивая представленные доказательства в их совокупности, суд находит исковые требования подлежащими частичному удовлетворению.

В силу ст. 98, 103 ГПК РФ с ответчика в доход бюджета г.о. Балашиха подлежит взысканию государственная пошлина в сумме 6 872, 51 руб.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 193-199 ГПК РФ, суд
РЕШИЛ:

Иск Черных Владимира Александровича удовлетворить частично.

Признать незаконными действия ООО «СЕРВИС ПЛЮС», выразившиеся в начислении платы за содержание и ремонт жилого помещения по общегородскому тарифу.

Взыскать с ООО «СЕРВИС ПЛЮС» в пользу Черных Владимира Александровича переплату в сумме 22 417, 42 руб., штраф в сумме 11 208, 71 руб., штраф в сумме 11 208, 71 руб.

Взыскать с ООО «СЕРВИС ПЛЮС» в доход бюджета г.о. Балашиха государственную пошлину в сумме 6 872, 51 руб.

Во взыскании неосновательного обогащения, возврате денежных средств, признании неисполненными конкурсными обязательства по предоставлению дополнительных услуг, зачете взысканных денежных средств отказать.

Решение может быть обжаловано в Мособлсуд через Балашихинский городской суд в течение одного месяца в апелляционном порядке в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья

Буянтуева Т.В.

Решение принято в окончательной форме 28.10.2018 г.

Судья

Буянтуева Т.В.

Копия верна

Судья

Секретарь

29.10.2018

Решение не вступило в законную силу

Подлинник решения находится в гражданском деле №2-4518/2018

Судья

Секретарь

