

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации
02 февраля 2017г.

Балашихинский городской суд Московской области в составе
Председательствующего судьи Двужиловой Т.К.
при секретаре Митрохиной А.Е.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ООО «УК Мирчане» к Семенюку Александру Александровичу, Семенюк Юлии Сергеевне о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, пени за несвоевременное внесение оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги,

УСТАНОВИЛ:

Истец ООО «УК Мирчане» обратился в суд с иском к ответчикам Семенюку А.А., Семенюк Ю.С. о взыскании задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги и пени, указывая, что ответчики являются собственниками квартиры по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской проезд, д.3, кв.84. ООО «УК Мирчане» является управляющей организацией, осуществлявшей деятельность по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, Мирской проезд, д.3, в том числе по спорной квартире № 84, на основании Устава, решения общего собрания собственников, оформленного протоколом общего собрания от 30.11.2010 года, договора управления многоквартирным домом от 01.12.2010 № 1/КЭЧ, заключенного с ФГУ «Люберецкая КЭЧ» Минобороны РФ. За период апрель 2015 года, с 01.11.2015 года по 31.08.2016 года у ответчиков образовалась задолженность по жилищно-коммунальным платежам в размере 54 883 рублей 27 копеек. Поскольку задолженность не погашена, за указанный период истец просит взыскать пени (неустойка) в размере 11 343 рубля 34 копейки. Таким образом, общая сумма задолженности ответчика перед ООО «УК Мирчане» составляет 66 226 рублей 61 копейка. До настоящего времени задолженность ответчиком не оплачена, в связи с чем, истец обратился в суд. Истец также просит взыскать расходы по уплате государственной пошлины в сумме 1 917 рублей.

Представитель истца ООО «УК Мирчане» по доверенности Миляев С.В. в судебное заседание явился, исковые требования поддержал в полном объеме и пояснил, что ООО «УК Мирчане» является управляющей компанией многоквартирного дома № 3 по ул. Мирской проезд, мкр. Салтыковка, г. Балашиха, именно ООО «УК Мирчане» осуществлял в указанный период эксплуатацию жилого дома, организовывал предоставление коммунальных услуг жителям дома, на основании заключенных договоров с ресурсоснабжающими организациями, в связи с чем, собственники квартир, среди которых находятся ответчики, обязаны были оплачивать предоставленные услуги в полном объеме, но свои обязанности не исполняли, просит взыскать с ответчиков указанную в исковом заявлении сумму задолженности. В соответствии с ч.3 ст.31 ЖК РФ, дееспособные и ограниченные в дееспособности члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность, вытекающую из пользования жилым помещением.

Ответчики Семенюк А.А. и Семенюк Ю.С. в судебное заседание явились, возражали против удовлетворения исковых требований, поскольку являются добросовестными плательщиками, поскольку им ежемесячно выставляются счет-квитанции на оплату коммунальных услуг, содержания и ремонта жилья, которые они оплачивают в полном объеме. ООО «УК Мирчане» была управляющей компанией, до мая 2015 года, после чего управляющей компанией была назначена ООО «Сервис Плюс» на основании открытого конкурса, затем управляет на основании общего собрания собственников, и оплату всех коммунальных услуг оплачивали по квитанциям, которые им были выставлены до 01.05.2015 года ООО «УК Мирчане», а после ООО «Сервис Плюс». Задолженностей не имеют, поскольку квитанцию выставленную ответчиком за апрель 2015г. ответчики оплатили в ноябре 2015г.

Представитель 3-го лица ООО «Сервис Плюс» Муталибов М.С. в судебное заседание явился, просил в удовлетворении исковых требований отказать по доводам, изложенным в письменных возражениях.

Суд, заслушав представителя истца, ответчика, представителя третьего лица, исследовав письменные материалы дела в порядке ст.181 ГПК РФ, огласив их, не находит иск подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со ст.56 ГПК РФ, каждая из сторон должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений.

Согласно ч. 3 ст. 30 ЖК РФ, собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

В силу ч. 3 ст. 31 ЖК РФ, дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

В соответствии со ст. 36 ЖК РФ, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности 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), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и

обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Судом установлено, что Семенюк А.А., Семенюк П.А., Семенюк Н.А. являются собственниками жилого помещения, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр-н Салтыковка, Мирской проезд, д.3, кв. № 84 по 1/3 доле каждый. Семенюк Ю.С. является членом семьи, проживающим в указанной квартире.

30.04.2016 года между ООО «Сервис Плюс» и ответчиками были заключены договора № 195, 196, 197 управления многоквартирным домом между собственником помещения в многоквартирном доме и управляющей организацией, в соответствии с которым ООО «Сервис Плюс» обязался осуществлять: текущее управление и оказывать коммунальные услуги и услуги по содержанию, текущему ремонту спорного жилого многоквартирного дома, включая систему инженерных коммуникаций данного дома и придомовую территорию, в соответствии с перечнем, периодичностью и объемами работ, предусмотренными текущим жилищным законодательством; ведение проектной, технической, исполнительной документации на общее имущество и иной документации на многоквартирный дом, ее хранение, внесение изменений и дополнений в указанную документацию; представление интересов собственников в отношении с ресурсоснабжающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора и прочее.

В силу ст. 153 ЖК РФ, граждане обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Согласно ч. 2-4 ст. 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, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; 2) плату за коммунальные услуги. Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления)

В соответствии с ч. 1 ст. 155 ЖК РФ, плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании представленных платежных документов.

В соответствии с исковыми требованиями у ответчика Семенюк А.А., Семенюк Ю.А. за период апрель 2015 года, с 01.11.2015 года по 31.08.2016 года образовалась задолженность по жилищно-коммунальным платежам. Общая задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги за указанный период составляет 54 883 рублей 27 копеек. Поскольку ответчики не погасили задолженность истцом была начислена неустойка 11 343 рубля 34 копейки.

Как пояснил в ходе судебного разбирательства представитель истца, по доверенности Миляев С.В., до настоящего времени ответчиками не погашена задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, перед ООО «УК Мирчане».

Ответчиками представлены квитанции об оплате коммунальных услуг за период с апреля 2015 года по 31.08.2016 года, согласно которым ответчиком ежемесячно оплачиваются все коммунальные услуги а также услуги по содержанию и ремонту жилого помещения в полном объеме, а также представлена справка об отсутствии задолженности.

В судебном заседании представитель 3-его лица пояснил, что ответчики задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги перед ООО «Сервис Плюс» не имеют.

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.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

В соответствии с ч.9 ст.161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Согласно ст. 162 ЖК РФ, договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием

собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. 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. По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Согласно ст.44 ЖК РФ, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Ч.2 ст. 44 ЖК РФ содержит перечень вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, который не является исчерпывающим.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, помимо прочего, относится изменение способа управления многоквартирным домом смена управляющей организации.

Статья 161 Жилищного кодекса Российской Федерации предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме право выбрать один из трех способов управления жилым домом: непосредственное управление, управление товариществом собственников жилья или специализированным потребительским кооперативом, управление управляющей организацией, и не ограничивает в возможности изменить ранее избранный способ управления домом на иной из допустимых.

Из содержания нормы ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что 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.

Согласно ч. 2 ст. 154 ЖК Российской Федерации плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: 1) 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; 2) плату за коммунальные услуги.

В соответствии с ч.1 ст.155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе (далее - иной специализированный потребительский кооператив).

В соответствии с ч.2 ст.155 ЖК РФ, платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе), представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива; информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, размещенной в системе или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Информацией о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг являются сведения о начислениях в системе, сведения, содержащиеся в представленном платежном документе по адресу электронной почты потребителя услуг или в полученном посредством информационных терминалов платежном документе.

В соответствии с ч. 6.2 ст.155 ЖК РФ, управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, которые получают плату за коммунальные услуги, осуществляют расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с лицами, с которыми такими управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом заключены договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации. Управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, которые получают плату за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами, осуществляют расчеты за оказанную услугу с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, с которым такими управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом заключен договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации.

В силу ч. 7 ст. 156 ЖК Российской Федерации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном ст. ст. 45 - 48 настоящего Кодекса. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

В соответствии с ч.1 ст.401 ГК РФ лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности. Лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства.

Таким образом, из вышеприведенных норм следует, что способ управления домом избирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном жилом доме. При этом собственники помещений в многоквартирном доме обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение только одной управляющей организации, с которой заключены соответствующие договоры, на основании решения общего собрания собственников жилого дома.

ООО «УК Мирчане», на основании решения общего собрания в форме заочного голосования собственников жилья от 08.11.2010 года и на основании договора управления многоквартирным домом № 1/КЭЧ, заключенного между ООО «УК Мирчане» и ФГУ «Люберецкая квартирно-эксплуатационная часть района» являлось управляющей организацией дома № 3 по ул. Мирской проезд, мкр. Салтыковка, г. Балашиха Московской области.

Действие указанного договора управления многоквартирным домом прекратилось 01.05.2015 года, в соответствии с положениями ЖК РФ о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами.

Решением комиссии по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций и обеспечению пожарной безопасности г.о. Балашиха о назначении временных организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории г.о. Балашиха от 30.04.2015 года следует, что во исполнении ФЗ от 21.07.2014 года № 255-ФЗ, а также в связи с не получением лицензии ООО «УК Мирчане» на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами г.о. Балашиха ООО «Сервис Плюс» было назначено в качестве управляющей организации многоквартирными домами №№ 3, 4, 5, 6, 7, 9, 13, 14 по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, ул. Мирской проезд, с 01.05.2015 года без проведения конкурса.

ООО «Сервис Плюс» имеет лицензию № 232 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданную 23.04.2015 года руководителем Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» Соковым В.В.

В соответствии с решением комиссии назначение ООО «Сервис Плюс» для управления многоквартирными домами прекращается досрочно, в случае принятия в порядке, установленном жилищным кодексом Российской Федерации решения о выборе управляющих организаций для управления многоквартирными домами собственниками помещений многоквартирных жилых домов или по результатам проведенного конкурса.

Во исполнение решения комиссии ООО «УК Мирчане» передало ООО «Сервис Плюс» документацию, необходимую для управления многоквартирными домами, о чем были подписаны соответствующие акты (акт приема передачи базы данных ответственных квартиросъемщиков от 20.05.2015 г., акт передачи картотеки паспортного стола от 25.05.2015 г., акты сдачи-приемки ключей от 26.05.2015 г., от 28.05.2015 г., от 05.06.2015 г., акт сдачи-приемки документов от 20.05.2015 г.).

22.05.2015 года руководителем Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» Соковым В.В. ООО «УК Мирчане» была выдана лицензия № 712 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Открытый конкурс по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, ул. Мирской проезд, д. 3, 4, 5, 6, 7, 9, 13, 14, был объявлен Администрацией городского округа Балашиха Московской области 28 августа 2015 г. и состоялся 25 сентября 2015 года.

По результатам подведения итогов указанного конкурса право управления данными многоквартирными домами получила управляющая организация ООО «Сервис Плюс».

Факт управления многоквартирным домом № 3 по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской проезд в спорный период подтверждается также ответами Администрации городского округа Балашиха и Балашихинской городской прокуратурой.

Также согласно письма главного эксперта жилищно-коммунального хозяйства администрации г.о. Балашиха Саунива Н.А. от 16.10.2015 года следует, что открытый конкурс по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, ул. Мирской проезд, д. 3,4,5,6,7,9,13,14 был объявлен 28 августа 2015 года, состоялся 25.09.2015 года. По результатам подведения итогов указанного открытого конкурса право управления данными многоквартирными домами получила управляющая организация ООО «Сервис Плюс». Из вышеуказанного следует, что в настоящий момент домами № 3,4,5,6,7,9,13,14, по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, ул. Мирской проезд управляет ООО «Сервис Плюс». Оплату за предоставляемые коммунальные услуги и претензии по обслуживанию необходимо направлять именно в ООО «Сервис Плюс».

30.04.2016 года было проведено общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Салтыковка, Мирской проезд, д.3 в форме очно-заочного голосования. На данном собрании рассматривался вопрос о выборе управляющей организации по управлению многоквартирным домом № 3, расположенном по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, ул. Мирской проезд. Решением общего собрания собственников ООО «Сервис Плюс» было выбрано в качестве управляющей компании.

В обосновании заявленных исковых требований истцом представлены суду следующие документы: единый договор № 50-02-081 холодного водоснабжения от 01.11.2015 года, заключенный между АО «Главное управление жилищно-коммунального хозяйства» и ООО «УК Мирчане»; договор на теплоснабжение № 50-01-105 от 01.11.2015 года, заключенный между АО «Главное управление жилищно-коммунального хозяйства» и ООО «УК Мирчане»; договор № 50-01-110 от 01.11.2015 года, заключенный между АО «Главное управление жилищно-коммунального хозяйства» и ООО «УК Мирчане» и платежное поручение № 530 от 29.09.2016 года по оплате по счету № 2274 от 30.04.2016 года за тепловую энергию для отопления за ноябрь 2015 года.

Третьим лицом – ООО «Сервис Плюс» представлены договор теплоснабжения № 406-01-23-002/ТЭ от 01 мая 2015 года с АО «Ремонтно-эксплуатационное управление, договор ХВС и водоотведения № 08-В-026/15 от 01.05.2015 года с ОАО «Славянка», договор теплоснабжения № 50-01-212 от 31.12.2015 года с АО «ГУ ЖКХ», единый договор № 50-02-145 ХВС и водоотведения от 31.12.2015 года с АО «ГУ ЖКХ», единый договор № 50-02-121 ХВС и водоотведения от 31.12.2015 года с АО «ГУ ЖКХ», договор № 05/16 на техническое обслуживание вентиляционных систем от 01.04.2016 года с ООО «Вента», договор № 01/04/15ТО от 30.04.2015 года на техническое обслуживание систем дымоудаления и противопожарной автоматики с ЗАО «ДАПАЗОН+», договор энергоснабжения № 85858214 от 10.02.2016 года с ПАО «Мосэнергосбыт», договор № 21/6 от 12.02.2016 года обслуживание лифтов с ООО ПИЦ «КОЛИС», договор № 321/2 на техническое обслуживание и текущий ремонт сигналов связи и инженерного оборудования от 30.04.2015 года с ООО «СП Подъем», договор № 321.2 на техническое и аварийное обслуживание лифтов и СДКЛ от 30.10.2015 года с ООО «СП Подъем», договор № 12/15/248 от 01.11.2015 года на вывоз отходов с ООО «ЭкомСити») и соответствующие оплаты по указанным договорам: платежные поручения по оплате за отопление; за холодное водоснабжение; за капитальный ремонт; за горячее водоснабжение; за обслуживание лифтов; за водоотведение; за тепловую энергию, реестр платежей.

Ранее принятая ООО «Сервис Плюс» документация по актам приема-передачи, необходимая для управления многоквартирными домами (акт приема передачи базы данных ответственных квартиросъемщиков от 20.05.2015 г., акт передачи картотеки паспортного стола от 25.05.2015 г., акты сдачи-приемки ключей от 26.05.2015 г., от 28.05.2015 г., от 05.06.2015 г., акт сдачи-приемки документов от 20.05.2015 г.), а также помещение диспетчерской с телефонным номером до настоящего времени находятся в распоряжении ООО «Сервис Плюс», доказательств обратного истцом не представлено.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу, что фактическое управление многоквартирным домом по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской проезд, д.3 осуществляется компанией ООО «Сервис Плюс», в том числе в связи с выбором указанной управляющей компании на общем собрании собственников жилых помещений, проведенного 30.04.2016 года.

Судом установлено, что в спорный период апрель 2015 года ответчики задолженности не имеют, с мая 2015 года ответчики оплачивали получаемые услуги через ООО «Сервис Плюс», задолженностей также не имеют.

ООО «УК Мирчане» не представлено суду доказательств того, что им с ответчиком был заключен договор в порядке ст. 162 ЖК РФ, в котором четко указан период с которого у ответчика возникли обязательства по оплате за жилищно-коммунальные услуги истцу, также истцом не представлено суду доказательств направления ответчику платежных документов на оплату предоставляемых истцом услуг.

Также суд принимает во внимание следующее.

В силу ч. 9 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В силу положений ст. ст. 153 и 155 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится один раз, двойное взимание жилищно-коммунальных платежей не допускается.

В соответствии с п. 1 ст. 401 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, не исполнявшее его надлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности. Лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства.

Таким образом, ответчик в условиях наличия спора между управляющими организациями по управлению домом № 3 по ул. Мирской проезд мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области, при той степени заботливости и осмотрительности, с учетом имеющихся в их распоряжении сведений, имели все основания полагать, что жилищно-коммунальные услуги им предоставляет именно ООО «Сервис Плюс». ООО «Сервис Плюс» выставлял ответчику квитанции, которые ответчик своевременно оплачивал. Ответчик, в соответствии с положениями ст. 401 ГК РФ, были предприняты меры для надлежащего исполнения обязательств по оплате жилья и коммунальных услуг в пользу ООО «Сервис Плюс». При этом истец не принял ни каких мер к уведомлению ответчика об изменении способа управления домом, заключению с ними договоров на управление. Доводы представителя истца ООО «УК Мирчане» о том, что в спорный период управление указанным многоквартирным домом осуществлял ООО «УК Мирчане», он являлся единственным поставщиком жилищных и коммунальных услуг собственникам помещений многоквартирного дома, а

также то обстоятельство, что существует спор между управляющими организациями по управлению многоквартирным домом, не может служить основанием для возложения на потребителя обязанности двойной оплаты жилищных и коммунальных услуг. Разделительный баланс или иные документы по счетам между ООО «УК Мирчане» и ООО «Сервис Плюс» не составлялись и не подписывались. При этом, судом также учитывается, что в спорный период основной пакет договоров с ресурсоснабжающими организациями имел ООО «Сервис Плюс» и оплату ресурсоснабжающим организациям производил ООО «Сервис Плюс».

При таких обстоятельствах, суд не усматривает оснований для взыскания с ответчиков заявленных истцом сумм задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, за период апрель 2015 года, с 01.11.2015 года по 31.08.2016 года. ООО «УК Мирчане» и ООО «Сервис Плюс» вправе разрешить спор о праве на денежные средства, уплаченные ответчиком в адрес ООО «Сервис Плюс» в судебном порядке, по правилам главы 60 ГК РФ.

Таким образом, оценив собранные по делу доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований ООО «УК Мирчане» к Семенюку Александру Александровичу и Семенюк Юлии Сергеевне о взыскании задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги и пени в полном объеме.

Руководствуясь ст.ст.193-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении иска ООО «УК Мирчане» к Семенюку Александру Александровичу, Семенюк Юлии Сергеевне о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, за апрель 2015г., за период с 01.11.2015 года по 31.08.2016 года; пени, судебных расходов отказать.

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

Судья

Т.К.Двухжилова

Подлинник решения находится в гражданском деле №2-220/2017

Решение не вступило в законную силу

Судья:

Секретарь:

