

РЕШЕНИЕ СУДА

Именем Российской Федерации

ДД.ММ.ГГГГ

Балашихинский городской суд Московской области в составе:

председательствующего судьи Кобзаревой О.А.

при секретаре судебного заседания Калининой В.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ООО «УК Мирчане» к Д.М.Н., Д.Н.В., Д.Т.М. о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, пени за несвоевременное внесение оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги,

установил:

ООО «УК Мирчане» обратился в суд с настоящим иском к ответчикам о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, пени за несвоевременное внесение оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги, указывая на то, что ответчики, согласно выписки из домовой книги, проживают в жилом помещении, по адресу: <адрес>. Ответчики являются собственниками квартиры. ООО «УК Мирчане» осуществляет работы по управлению многоквартирным домом 4, расположенным по адресу: <адрес>, представляет должникам жилищно-коммунальные услуги. За период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ у ответчиков образовалась задолженность по жилищно-коммунальным платежам из-за их неоплаты. Общая задолженность по оплате за жилищно-коммунальные услуги за указанный период составляет <данные изъяты> руб., за указанный период в силу закона за просрочку платежей на указанную сумму начислены пени, в размере <данные изъяты> руб.

Истец ООО «УК Мирчане» просит суд взыскать солидарно с ответчиков указанную задолженность, пени, расходы на представителя в размере <данные изъяты> руб., госпошлину <данные изъяты> руб.

Представитель истца ООО «УК Мирчане» в судебное заседание явился, исковые требования поддержал в полном объеме.

Ответчик Д.М.Н. в судебное заседание явился, исковые требования не признал, представил письменные возражения на исковое заявление и пояснил, что управляющей компанией по многоквартирному дому № по ул. <адрес> является ООО «Сервис плюс», с которой у него заключен договор управления, оплату за жилое помещение и коммунальные услуги он производил в ООО «Сервис плюс», задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ, не имеет.

Ответчик Д.Н.В. и Д.Т.М. в судебное заседание явились, извещены.

Представитель 3-его лица ООО «Сервис плюс» в судебное заседание явился, просили суд в удовлетворении исковых требований ООО «УК Мирчане» отказать, представили письменные возражения на исковое заявление.

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

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.

Ответчики являются собственниками жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес> доля в праве каждого-<данные изъяты>, зарегистрированы в нем.

ДД.ММ.ГГГГ между ООО «Сервис плюс» и ответчиками был заключены договоры управления многоквартирным домом между собственником помещения в многоквартирном доме и управляющей организацией.

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.

Согласно расчета задолженности по квартплате на квартиру, представленного ООО «УК Мирчане» следует, что за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ, за данной квартирой числится задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, в размере <данные изъяты> руб.

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

Ответчиками представлены квитанции и справка из ООО «Сервис плюс» по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, подтверждающие их оплату в период с ДД.ММ.ГГГГ года по настоящее время в пользу ООО «Сервис плюс», за период с ДД.ММ.ГГГГ представлены квитанции об оплате ООО «УК Мирчане» в полном объеме (л.д.60-62).

В судебном заседании представители 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.

ООО «УК Мирчане», на основании решения общего собрания в форме заочного голосования собственников жилья от ДД.ММ.ГГГГ и на основании договора управления многоквартирным домом №/КЭЧ, заключенного между ООО «УК Мирчане» и ФГУ «Люберецкая квартирно-эксплуатационная часть района» являлся управляющей организацией по <адрес> по ул. <адрес>.

ООО «УК Мирчане» зарегистрировано в качестве юридического лица с ДД.ММ.ГГГГ.

Согласно письма главного эксперта жилищно-коммунального хозяйства администрации г.о. Балашиха С.Н.А. от ДД.ММ.ГГГГ следует, что открытый конкурс по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: <адрес> был объявлен ДД.ММ.ГГГГ, состоялся ДД.ММ.ГГГГ. 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 №,№, по адресу: <адрес> управляет ООО «Сервис плюс». Оплату за предоставляемые коммунальные услуги и претензии по обслуживанию необходимо направлять именно в ООО «Сервис плюс».

По состоянию на ДД.ММ.ГГГГ ООО «УК Мирчане», ранее управлявшая указанными домами, не получила лицензию.

ДД.ММ.ГГГГ руководителем Главного управления <адрес> «Государственная жилищная инспекция <адрес>» С.В.В. ООО «УК Мирчане» была выдана лицензия № на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

ДД.ММ.ГГГГ руководителем Главного управления <адрес> «Государственная жилищная инспекция <адрес>» С.В.В. ООО «Сервис плюс» была выдана лицензия № на осуществление предпринимательской 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 ДД.ММ.ГГГГ следует, что во исполнении ФЗ от ДД.ММ.ГГГГ № 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» назначена временной организацией для управления многоквартирным домом № по ул. <адрес> без проведения конкурса.

ДД.ММ.ГГГГ состоялся открытый конкурс по выбору УК, в результате которого было выбрано ООО «Сервис Плюс».

ООО «Сервис плюс» зарегистрировано в качестве юридического лица с ДД.ММ.ГГГГ.

ДД.ММ.ГГГГ состоялось общее собрание собственников помещений <адрес>, по результатам которого принято решение о выборе УК – ООО «Сервис Плюс».

В обосновании заявленных исковых требований истцом представлены суду следующие документы: единый договор № холодного водоснабжения от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный между АО «Главное управление жилищно-коммунального хозяйства» и ООО «УК Мирчане»; договор № от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный между АО «Главное управление жилищно-коммунального хозяйства» и ООО «УК Мирчане».

3-им лицом ООО «Сервис плюс» представлены следующие документы: договор № на техническое обслуживание вентиляционных систем от ДД.ММ.ГГГГ; договор энергоснабжения с исполнителем коммунальных услуг № от ДД.ММ.ГГГГ; договор № на обслуживание лифтов от ДД.ММ.ГГГГ; договор № на техническое обслуживание и текущий ремонт сигналов связи и инженерного оборудования от ДД.ММ.ГГГГ; договор №.2 на техническое и аварийное обслуживание лифтов и СДКЛ от ДД.ММ.ГГГГ; договор № на вывоз отходов от ДД.ММ.ГГГГ; договор № горячего водоснабжения от ДД.ММ.ГГГГ; договор теплоснабжения № от ДД.ММ.ГГГГ; единый договор № холодного водоснабжения и водоотведения от ДД.ММ.ГГГГ; платежные поручения по оплате за отопление; за холодное водоснабжение; за капитальный ремонт; за горячее водоснабжение; за обслуживание лифтов; за водоотведение; за тепловую энергию.

Судом установлено, что в спорный период ответчики оплачивали получаемые услуги через ООО «Сервис плюс», с учетом всех проживающих в квартире лиц.

ООО «УК Мирчане» не представлено суду доказательств того, что им с ответчиками были заключены договоры в порядке ст. 162 ЖК РФ, в которых четко указан период, с которого у ответчиков возникли обязательства по оплате за жилищно-коммунальные услуги истцу, также истцом не представлено суду доказательств направления ответчикам платежных документов на оплату предоставляемых истцом услуг.

Таким образом, ответчики в условиях наличия спора между управляющими организациями по управлению домом, в ходе которого услуги жителям дома предоставлялись как ООО «УК Мирчане» так ООО «Сервис плюс», 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 ответчикам квитанции, которые ответчики своевременно оплачивали. Ответчиками, 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 ответчиков 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, в силу принципа защиты слабой стороны, которой являются ответчики как граждане-потребители, суд не усматривает оснований для взыскания с них заявленных истцом сумм задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, за указанный период. За период до ДД.ММ.ГГГГ ответчиком коммунальные услуги оплачивались.

ООО «УК Мирчане» и ООО «Сервис плюс» могут разрешить спор о праве на денежные средства, уплаченных ответчиками в адрес ООО «Сервис плюс» в судебном порядке, по правилам главы 60 ГК РФ.

Учитывая вышеизложенное, суд полагает, что оснований для удовлетворения заявленных истцом ООО «УК Мирчане» исковых требований о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги не имеется.

Доначисление за отопление, указанное в квитанции за ДД.ММ.ГГГГ года, указано за период ДД.ММ.ГГГГ. (л.д.61), что не входит в заявленный период и не подлежит включению в размер задолженности по нему, в связи с чем также не подлежит взысканию.

Принимая во внимания, что суд пришел к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований в части взыскания задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, требования о взыскании пени за несвоевременное внесение оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги, судебных расходов по оплате госпошлины, также подлежат отклонению, как производные от основного иска.

Руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении иска ООО «УК Мирчане» к Д.М.Н., Д.Н.В., Д.Т.М. о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ, в размере <данные изъяты> коп.; пени за несвоевременное внесение оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги, за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ, в размере <данные изъяты> коп. и судебных расходов по оплате госпошлины, в размере <данные изъяты> коп., отказать.

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

Судья О.А.Кобзарева

Решение в окончательной форме принято ДД.ММ.ГГГГ

Судья О.А.Кобзарева