Дело № 02-0163/14/2017

**Р Е Ш Е Н И Е**

**Именем Российской Федерации**

**(полный текст)**

03 мая 2017 года Мировой судья судебного участка №14 Ленинского судебного района города СевастополяСеливёрстова Е.Д.,

при секретаре – Лысенко Ю.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании, в помещении мировых судей, гражданское дело по исковому заявлению Горбуновой Г.Н. к Костыриной Е.В. о взыскании задолженности по оплате за содержание помещения, коммунальных платежей, расходов по содержанию общего имущества, –

**УСТАНОВИЛ:**

26.12.2016 истец Горбунова Г.Н. обратилась в суд с иском, с учетом увеличения исковых требований 12.04.2017, просит взыскать с ответчика Костыриной Е.В. сумму задолженности по оплате коммунальных услуг с учётом инфляции, за период с 01.11.2016 по 01.04.2017 в размере 37 970,93 руб., расходы на правовую помощь в размере 13 450,00 руб., а так же компенсацию расходов по оплате госпошлины в размере 1 339,13 руб.

Исковые требования мотивированы тем, что Костырина Е.В., будучи собственником нежилого помещения №, расположенного на 4 этаже Комплекса торгово-бытовых услуг по АДРЕС, не оплачивает коммунальные услуги, в связи с чем, за период с 01.11.2016 по 01.04.2017 образовалась задолженность в размере 37 970,93 руб. (с учетом частичной оплаты), чем наносит имущественный ущерб всем совладельцам комплекса.

Истец и ее представитель Семенова С.Н., в судебном заседании исковые требования поддержали, настаивали на их удовлетворении по изложенным в исковом заявлении обстоятельствам.

Представитель ответчика Пухальский А.С., действующий на основании доверенности, в судебном заседании исковые требования не признал, ссылаясь на то, что Костырина Е.В., не уполномочивала истца на ведение деятельности по его содержанию. Исходя из закреплённого гражданским законодательством принципа свободы договора, представитель ответчика считал, что Горбунова Г.Н. не имеет правового основания требовать от Костыриной Е.В. проведения оплаты коммунальных платежей. Кроме того, представитель ответчика обратил внимание суда на то, что истец, в подтверждение своего права по управлению общим имуществом, и как следствие права заявлять денежные требования к ответчику, ссылается на Договор от 01 января 2015 года, тогда как такой Договор между сторонами не заключался, к исковому заявлению не приложен, что прямо свидетельствует об отсутствии между истцом и ответчиком какого-либо договора об оказании ответчику со стороны истца услуг.

Суд, выслушав участников процесса, исследовав материалы дела и представленные доказательства, считает, что иск подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 61 ГПК РФ обстоятельства, признанные судом общеизвестными, не нуждаются в доказывании.

В судебном заседании установлено, что Костырина Е.В. является собственником встроенного помещения № общей площадью 24, 6 кв.м. (помещение 4 этажа с № по №), с балконом площадью 2,9 кв.м. в объекте недвижимого имущества АДРЕС (л.д.40-42).

Из Апелляционного определения Севастопольского городского суда от 02 июля 2105 года так же установлено, что 01.08.2011 между СПД ФИО, как ответственным арендатором земельного участка, и Горбуновой Г.Н., как генеральным заказчиком рабочего проекта, заключён договор «Об обеспечении обслуживания, содержания, предоставления услуг по эксплуатации дома и придомовой территории по ул. АДРЕС (л.д.40-42).

Согласно пункту 1.1. указанного договора Дерябин В.Ю. передал Горбуновой Г.Н. права и обязанности по обеспечению и содержанию дома и придомовой территории. На основании данного договора истец исполняет обязанности по управлению и обслуживанию нежилого здания по адресу: АДРЕС.

С 24 января 2015 года дольщиками – совладельцами нежилых помещений в Комплексе торгово-бытовых услуг подписан договор с Горбуновой Г.Н. об обеспечении содержания дома и придомовой территории АДРЕС. Ответчик от подписания договора и оплаты коммунальных услуг отказалась.

С 01 января 2016 года дольщиками – совладельцами нежилых помещений в Комплексе торгово-бытовых услуг подписано Дополнение №1 к Договору от 01 января 2015 года «Об обеспечении содержания дома и придомовой территории «Комплекса торгово-бытовых услуг» по формированию, использованию резервного фонда Комплекса по АДРЕС. Ответчик от подписания Дополнения и оплаты коммунальных услуг отказалась.

01 января 2017 года дольщиками – совладельцами нежилых помещений в Комплексе торгово-бытовых услуг подписан Коллективный договор с Горбуновой Г.Н. об обеспечении содержания дома и придомовой территории АДРЕС. Ответчик от подписания договора и оплаты коммунальных услуг отказалась.

Как указывает Горбунова Г.Н., на основании приведённых договоров ею выполняются обязанности по управлению и обслуживанию нежилым сооружением по АДРЕС, в подтверждении чего представлены копии гражданско-правовых договоров, а также выставляемыми ими счета и квитанции на их оплату от своего имени.

Однако, по утверждению истца, Костырина Е.В. от соразмерного своей доли имуществе участия в несении расходов на его содержание уклоняется, что явилось причиной возникновения данного спора.

Статьей 249 ГК РФ предусмотрено, что каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Таким образом, собственнику отдельного помещения в здании принадлежит право общей долевой собственности на общее имущество в спорном здании в силу закона.

К общему имуществу здания относятся помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, соответствующие доли в праве общей собственности на общее имущество определяются пропорционально площади находящихся в собственности помещений.

Таким образом, истец обоснованно указала, что ответчик, будучи собственником нежилых помещений в спорном здании, является участником общей долевой собственности на общее имущество здания и в соответствии со ст.ст. 210, 249 ГК РФ должен нести бремя расходов по техническому обслуживанию спорного здания и содержанию общего имущества соразмерно своей доле.

Главой 18 ГК РФ урегулированы вопросы, связанные с реализацией права собственности и другие вещные права на жилые помещения.

Так, согласно статье 291 ГК РФ собственники квартир для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и их общим имуществом образуют товарищества собственников квартир (жилья). Товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с законом о товариществах собственников жилья.

Как разъяснено в пункте 6 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64, по решению собственников помещений, принимаемом в порядке, предусмотренном статьями 44 - 48 Жилищного кодекса РФ, может устанавливаться режим использования общего имущества здания, в частности отдельных общих помещений. В качестве особенностей режима могут быть установлены: порядок проведения ремонтных работ в помещениях общего пользования, участие собственников помещений в расходах на содержание общего имущества, использование средств, полученных от сдачи общего имущества здания в аренду.

Согласно требованиям ст.ст. 153-155,157-158 ЖК РФ, граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги. Плата за помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; плату за коммунальные услуги. Плата за 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.

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 государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, а также правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные частью 4 статьи 154 ЖК РФ, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

Пунктом 5 статьи 46 Жилищного кодекса РФ установлено, что решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном названном кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

В соответствии с пунктами 16, 30 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491), собственникам помещения в многоквартирном доме предоставлено право выбора способа управления домом путем заключения договора с управляющей организацией, а также утверждение перечня работ и услуг, условия их оказания и размера их финансирования за счет собственных средств.

Согласно пункту 31 Правил № 491 размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, определяется решением общего собрания собственников помещений в таком доме и принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Из материалов дела следует, что собственники комплекса по АДРЕС в установленном законом порядке определились со способом содержания совместного имущества, уполномочив истца на организацию содержания совместного недвижимого имущества, и утвердили расчеты основных тарифов, за исключением тех, которые устанавливаются в определённом законом порядке. То обстоятельство, что Костырина Е.В. отказалась от присутствия на общем собрании и подписи в протоколе, которым оформлено его решение, не освобождает её от его выполнения, поскольку оно принято большинством собственников.

Сопоставив последний представленный истцом расчет со счетами, которые выставлялись на оплату коммунальными организациями, обслуживающими комплекс по АДРЕС, и площадью указанного недвижимого имущества, которая находится в собственности у ответчика, суд считает его правильным.

Таким образом, с 01 ноября 2016 года по 01 апреля 2017 года Костырина Е.В. должна была оплатить коммунальные услуги на сумму 37 970,93 руб.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом (ст.310 ГК РФ).

В соответствии с п.1 ст.314 ГК РФ, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода.

Как указано в ст.421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

В случаях, когда условие договора предусмотрено нормой, которая применяется постольку, поскольку соглашением сторон не установлено иное (диспозитивная норма), стороны могут своим соглашением исключить ее применение либо установить условие, отличное от предусмотренного в ней. При отсутствии такого соглашения условие договора определяется диспозитивной нормой.

Несение расходов за пользование общим имуществом не связано с наличием каких-либо дополнительных условий (заключением договора о порядке несения таких расходов), поскольку обязанность несения расходов по содержанию общего имущества возникает в силу закона, а не только договора.

Принимая во внимание, что ответчиком не представлены доказательства несения ею расходов по содержанию своей собственности, заключения с кем – либо договоров или оплату услуг по уборке мест общего пользования и придомовой территории, оплате налога за землю, оплате услуг по отоплению, водоснебжению, газификации и обеспечению электричеством, в том числе и по освещению мест общего пользования (коридоров, лестничных пролетов, придомовой территории и.д.), доводы ответчика и ее представителя о ненадлежащем истце надуманны и, по мнению суда, вызваны желанием, за счет иных сособственников, уклониться от выполнения обязательств, предусмотренных законом и договорами, заключенными уполномоченными лицами.

Не влекут принятия другого решения и доводы представителя ответчика о заключении Дополнительного соглашения от 01 января 2016 года к несуществующему, по мнению ответчика, Договору «Об обеспечении содержания дома и придомовой территории» от 01 января 2015 договора, тогда как указанный договор в материалах дела датирован 24 января 2015 года. Указанное противоречие суд расценивает как механическую ошибку, исходя их того, что в Дополнении №1 указано на основании какого Договора, его наименование, оно заключено.

Таким образом, ответчик обязана возместить издержки истца по содержанию общего имущества, а также по оплате коммунальных услуг пропорционально своей доле в праве общей долевой собственности на нежилое здание, т.е. сумма в размере 37 970,93 руб., с учетом индекса инфляции, подлежит взысканию с неё в судебном порядке. Данный расчет проверен судом, подтверждается соответствующим расчетом истца и не оспаривается ответчиком.

В соответствие со ст.ст. [56](http://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-6/statia-56/?marker=fdoctlaw)-[57 ГПК РФ](http://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-6/statia-57/?marker=fdoctlaw) каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований. Доказательства представляются сторонами и другими лицами, участвующими в деле. Суд вправе предложить им представить дополнительные доказательства. В случае, если представление необходимых доказательств для этих лиц затруднительно, суд по их ходатайству оказывает содействие в собирании и истребовании доказательств.

Согласно статье [67](http://sudact.ru/law/doc/lXxzXgsTzl5/001/006/?marker=fdoctlaw#ulLKJZyLL16T) ГПК РФ, суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Суд оценивает относимость, допустимость и достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Проанализировав и оценив представленные доказательства, всестороннее и полно исследовав доводы и возражения сторон по существу спора, суд приходит к выводу, что действиями ответчика были нарушены имущественные права истца, в связи с чем, имеются основания для удовлетворения требований истца о взыскании с ответчика суммы задолженности за содержание помещения, процентов за спорный период, начисленных на сумму основного долга.

В соответствии со ст. 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Данная статья предоставляет суду право уменьшить сумму, взыскиваемую в возмещение расходов по оплате услуг представителя. Обязанность суда взыскивать расходы на оплату услуг представителя, понесенные стороной, в пользу которой принято судебное решение, с противоположной стороны в разумных пределах является одним из правовых способов, направленных против необоснованного завышения размера оплаты услуг представителей, соблюдения необходимого баланса процессуальных прав и обязанностей сторон.

При определении суммы, подлежащей взысканию в возмещение расходов по оплате юридических услуг, суд исходит из среднего уровня оплаты аналогичных услуг, при этом суд учитывает степень сложности гражданского дела, цену иска, а также принимает во внимание объем проведенной представителем истца по делу работы и количество судебных заседаний, в которых представитель истца принимал участие.

Вместе с тем, вынося мотивированное решение об изменении размера сумм, взыскиваемых в возмещение соответствующих расходов, суд не вправе уменьшать его произвольно, тем более, если другая сторона не заявляет возражения и не представляет доказательства чрезмерности взыскиваемых расходов.

Таким образом, с учетом конкретных обстоятельств дела, принимая во внимание, что факт оказания юридических услуг Семеновой С.Н. подтверждается, представленными в материалах дела, доказательствами, суд признает расходы на оплату юридических услуг обоснованными в размере 13 450,00 руб., что будет отвечать принципу разумности, сложности дела, цене иска, рассмотрению дела мировым судьей за два судебных заседания.

В соответствии со ст. [98](http://sudact.ru/law/doc/lXxzXgsTzl5/001/007/?marker=fdoctlaw#LkLOwCRCsU55) ГПК Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 3, 12, 55, 56, 59, 60, 67, 103, 167, 194-198 ГПК РФ, суд –

**Р Е Ш И Л :**

Исковые требования – удовлетворить.

Взыскать с Костыриной Е.В. в пользу Горбуновой Г.Н. сумму задолженности в размере 37 970,93 руб., расходы на оплату услуг представителя в размере 13 450,00 руб., государственную пошлину в размере 1 339,13 руб., а всего 52 759,13 руб.

Решение может быть обжаловано в Ленинский районный суд города Севастополя через мирового судью судебного участка № 14 Ленинского судебного района города Севастополя в течение месяца с момента принятия решения суда в окончательной форме.

Решение в окончательной форме изготовлено и подписано 05 мая 2017 года.

Мировой судья - (подпись)

Согласно оригиналу:

Мировой судья судебного участка № 14

Ленинского судебного района гор. Севастополя Е.Д.Селивёрстова