

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

«10» октября 2014 года
Одинцовский городской суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Васиной Д.К.
при секретаре Бондарь А.В.
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по
исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью Управляющей компании
«Комфорт Сервис»
к К о взыскании задолженности и по встречному исковому заявлению
К к обществу с ограниченной ответственностью Управляющей компании
«Комфорт Сервис» о признании недействительным договора на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг № от , о взыскании денежных средств,
установил:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Комфорт Сервис» (далее – ООО УК «Комфорт Сервис», Управляющая компания, истец по основному иску) обратилось в суд с исковым заявлением к К (далее – К З.В., ответчик по основному иску) о взыскании задолженности по оплате оказанных услуг в размере руб.

Протокольным определением суда от 24.09.2014 к производству принято исковое заявление К З.В. к ООО УК «Комфорт Сервис» о признании недействительным договора на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг № от , заключенного между сторонами; применении последствий недействительности сделки, путем взыскания с Управляющей компании убытков в сумме руб.; о компенсации морального вреда в размере руб.

Истец по основному иску поддержал заявленные требования в полном объеме, в удовлетворении встречного искового заявления просил отказать, представил письменный отзыв. Кроме того, ООО УК «Комфорт Сервис» заявило о пропуске К . срока исковой давности для обращения в суд с настоящими требованиями.

Ходатайство о пропуске срока исковой давности принято судом к рассмотрению.

Ответчик по основному иску возражал против удовлетворения заявленных требований, настаивал на удовлетворении встречного искового заявления; ходатайствовал о вызове свидетелей.

Суд, с учетом мнения представителя истца по основному иску, не находит законных оснований для удовлетворения ходатайства о вызове в судебное заседание свидетелей.

Изучив материалы дела, заслушав мнение представителей лиц, участвующих в деле, судом установлено следующее.

Между К 3.В. и застройщиком - ООО «Мега-мечта» был заключен договор об инвестировании строительства жилого дома № , предметом которого является 100% инвестирование К 3.В. строительства коттеджа и участие в инвестировании Инвестиционного проекта, т.е. совокупности организационно-технических мероприятий по строительству коттеджа на участке № 1 (квартал 32), являющемуся частью земельного участка площадью 2223170 кв.м. с кадастровым номером 50:04:0110301:1, расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский район, Габовское сельское поселение, с. Озерецкое.

Из акта приема-передачи жилого дома № от следует, что на основании Договора об инвестировании строительства жилого дома № от застройщик передал, а К 3.В. приняла жилой дом по адресу: 141895, Московская область, Дмитровский район, сельское поселение Габовское, с. Озерецкое, ул. которому подведены коммуникации, электроэнергия; водопровод, канализация, газ, оптоволоконный кабель с возможностью подключения телефона, телевидения, интернета.

В соответствии с актом о выполнении обязательств (актом реализации) от по договору об инвестировании строительства жилого дома № от К 3.В. несет бремя содержания коттеджа и самостоятельно заключает договор с эксплуатирующей организацией о его содержании.

Так, между ООО УК «Комфорт Сервис» и К 3.В. (потребитель) был заключен договор № на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг, в соответствии с которым, Управляющая компания приняла на себя обязательства с привлечением специализированных организаций обеспечить жилой дом/жилое помещение потребителя на территории с. Озерецкое Дмитровского района Московской области коммунальными и эксплуатационными услугами.

Пунктом 2.2.2. договора № от предусмотрено, что потребитель обязан ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, производить оплату за предоставленные коммунальные и эксплуатационные услуги по счету, выставленному Управляющей компанией.

Стоимость эксплуатационных услуг определена сторонами в Приложении № 4 к договору № от «Расчет стоимости эксплуатационных услуг»).

Ответчик по основному иску не исполнил принятые по названному договору обязательства в части оплаты предоставленных коммунальных и эксплуатационных услуг, в результате чего задолженность перед истцом по состоянию на 01.06.2014 составила руб., из которых:

- руб. – задолженность за водоснабжение;
- руб. – задолженность за канализирование;
- руб. – задолженность за эксплуатационные услуги;

руб. – задолженность за электроэнергию (двухтарифный учет);
руб. - задолженность за электроэнергию (однотарифный учет).

Таким образом, в связи с неисполнением К З.В. договорных обязательств, ООО УК «Комфорт» обратилось в суд с исковым заявлением о взыскании задолженности.

В свою очередь К З.В. заявлено встречное исковое заявление о признании недействительным договора на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг № от , заключенного между сторонами; применении последствий недействительности сделки, путем взыскания с Управляющей компании убытков в сумме руб.; о компенсации морального вреда.

Рассмотрев материалы дела, принимая во внимание объяснения лиц, участвующих в деле, и представленные документальные доказательства, суд приходит к следующим выводам.

Пунктом 1 статьи 3 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ) предусмотрено, что заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

Как следует из положений статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон.

Согласно статье 210 ГК РФ, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. В соответствии со статьей 30 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения.

Обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и иных оснований, указанных в настоящем Кодексе.

Как установлено статьями 309-311 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.

В соответствии со статьей 153 ЖК РФ, граждане обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Согласно статье 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, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; 2) взнос на капитальный ремонт; 3) плату за коммунальные услуги. Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными, в том

числе в электронной форме с использованием системы, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Пунктом 1 статьи 156 ЖК РФ предусмотрено, что плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

В соответствии со статьей 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

Данные требования закона и договорного обязательства ответчиком по основному иску были нарушены, задолженность по на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг № от погашена не была.

Доводы К З.В., изложенные в письменном отзыве о том, что услуги ООО УК «Комфорт Сервис» фактически не оказывались являются несостоительными и противоречат представленным в материалы дела документальным доказательствам.

Истцом по основному иску представлены копии договоров, подтверждающие фактическое исполнение обязательств по спорному договору, а именно: договор на оказание услуг № от заключенный между ООО УК «Комфорт Сервис» и ООО «Строитель-А», договор оказания услуг № от , заключенный между ООО УК «Комфорт Сервис» и ООО «СМУ»; договор оказания услуг № от , заключенный между ООО УК «Комфорт Сервис» и ООО «Стройдом»; договор на оперативное обслуживание электроустановок потребителей от , заключенный между ООО УК «Комфорт Сервис» и ООО «Элмонт Эксплуатация».

Таким образом, требования ООО УК «Комфорт Сервис» о взыскании с К З.В. задолженности по договору в размере руб. подлежит удовлетворению, как законное, обоснованное и подтвержденное представленными в материалы дела документальными доказательствами.

Рассмотрев доводы, содержащиеся во встречном исковом заявлении, суд не признает их состоятельными ввиду следующего.

В обоснование заявленных требований К З.В. указала на то, что оспариваемый с ее стороны договор является договором присоединения, в соответствии со статьей 428 ГК РФ.

Так, названной статьей предусмотрено, что договором присоединения признается договор, условия которого определены одной из сторон в формулярах или иных стандартных формах и могли быть приняты другой стороной не иначе как путем присоединения к предложенному договору в целом. Присоединившаяся к договору сторона вправе потребовать

расторжения или изменения договора, если договор присоединения хотя и не противоречит закону и иным правовым актам, но лишает эту сторону прав, обычно предоставляемых по договорам такого вида, исключает или ограничивает ответственность другой стороны за нарушение обязательств либо содержит другие явно обременительные для присоединившейся стороны условия, которые она исходя из своих разумно понимаемых интересов не приняла бы при наличии у нее возможности участвовать в определении условий договора.

Вместе с тем, представленными в материалы дела доказательствами подтверждается, что ООО УК «Комфорт Сервис» оказывает услуги собственникам помещений исключительно на основании заключаемых с каждым из указанных собственников в отдельности договоров, а не на основании проведенного указанными собственниками общего собрания по вопросу выбора управляющей компании, в связи с чем, оспариваемый К . З.В. договор не является договором присоединения, т.к. его условия, в соответствии со статьей 421 ГК РФ, могут изменяться и корректироваться сторонами.

Тарифы на коммунальные услуги, указанные в оспариваемом К . З.В. договоре, установлены на законодательном уровне, и, соответственно, не завышены Управляющей компанией.

Кроме того, в дело не представлены доказательства отсутствия воли К . З.В. при заключении спорного договора на определенных условиях и невозможности предложить иные условия сделки, а также доказательства, подтверждающие понуждение лица, обратившегося с заявлением, как потребителя, к заключению договора на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг.

Принимая во внимание тот факт, что К . З.В. является собственником объекта недвижимости, предоставление ей коммунальных и эксплуатационных услуг со стороны ООО УК «Комфорт Сервис» не противоречит нормам действующего законодательства.

Истцом по основному иску представлена в материалы дела копия апелляционного определения Московского областного суда от 09.06.2014 № 33-10847, в котором указано, что в удовлетворении иска Управления Роспотребнадзора по Московской области в защиту интересов неопределенного круга потребителей к ООО УК «Комфорт Сервис» о признании противоправными действий, связанных с нарушением прав потребителей надлежит отказать, поскольку заключаемые Управляющей компанией с потребителями договоры не являются договорами присоединения, не содержат в себе соответствующих условий. Так, в жилом комплексе «Мечта», где инвестором, в том числе является К . З.В. ООО УК «Комфорт Сервис» оказывает коммунальные и эксплуатационные услуги на основании индивидуальных договоров.

Также, К . З.В. ссылается на то, что договором предусмотрено обслуживание имущества, не принадлежащего ей на праве собственности, несмотря на положения статьи 210 ГК РФ, согласно которой бремя содержания принадлежащего имущества несет собственник этого имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Данный довод К следующего.

Согласно п.2.1. договора об инвестировании строительства жилого дома № , заключенного между К . З.В. и застройщиком - ООО «Мега-Мечта», ответчик по основному иску приняла на себя обязательства по 100% инвестированию коттеджа и участия в инвестировании и реализации инвестиционного проекта. Под инвестиционным проектом, в силу п.1.5, указанного договора понимается совокупность организационно-технических мероприятий по строительству коттеджа на участке №1 (квартал 32), являющемуся частью земельного участка площадью 2223170 кв.м. с кадастровым номером 50:04:0110301:1, расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский район, Габовское сельское поселение, с. Озерецкое, осуществляемых в соответствии с Распорядительными документами, с использованием вложений привлекаемого капитала (инвестиций) в форме проведения предпроектных, проектных, подготовительных, строительных, пусконаладочных работ, работ, связанных со строительством внутриплощадочных и внеплощадочных сетей и коммуникаций, с обустройством земель общего пользования, вводом объектов в эксплуатацию и оформлением имущественных прав.

Аналогичные договоры инвестирования заключались со всеми инвесторами - будущими собственниками жилых помещений на территории земельного участка площадью 2223170 кв.м. с кадастровым номером 50:04:0110301:1, расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский район, Габовское сельское поселение, с. Озерецкое.

Таким образом, у собственников жилых помещений (жилых домов), в силу договоров, возникло право общедолевой собственности на общее имущество, в том числе на инженерные сети и коммуникации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 7 ЖК РФ, в случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

Таким образом, к правоотношениям по содержанию общего имущества в коттеджных поселках, применяются нормы жилищного законодательства по аналогии.

Так, К . З.В. на законных основаниях заключила спорный договор с ООО УК «Комфорт Сервис».

В соответствии со статьей 249 ГК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в содержании и сохранении имущества.

По правилам статьи 8 ГК РФ и пункта 3 статьи 154 ЖК РФ, даже отсутствие договора между истцом - организацией, фактически осуществляющей управление комплексом малоэтажной застройки, и собственниками жилых помещений в комплексе не освобождает последних от обязанности по оплате потребляемых ими коммунальных услуг и содержания комплекса малоэтажной застройки.

З.В. также является несостоительным в силу

Управляющая компания неправомерно требует с Потребителей, как собственников жилья, расходы на содержание, обслуживание жилого помещения и потребляемые коммунальные услуги, т.к. истец их фактически оказывает. Требования жилищного законодательства Российской Федерации не освобождают собственников от обязанностей оплаты содержания и эксплуатации имущества общего пользования, а также элементов благоустройства, услуг по контролю территории.

Жилые дома, в которых проживают собственники, входят в состав комплекса малоэтажной застройки - коттеджного поселка на вышеуказанном земельном участке, и на собственников, в том числе К . З.В., возложена обязанность по содержанию всей инфраструктуры инженерных сетей, в строительство которых она осуществляла инвестирование, а также посредством которых осуществляется поставка коммунальных услуг, также по содержанию территории коттеджного поселка, что не противоречит Правилам содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

Между тем, К . З.В. не представлено доказательств, свидетельствующих о том, что эксплуатация жилых домов возможна без функционирования всех объектов коммунальной инфраструктуры, возведенных для обслуживания всего комплекса и расположенных на территории комплекса, а бесспорно свидетельствующих о принадлежности указанных сетей на праве собственности иным лицам, в связи с чем, возложение на ответчика по основному иску обязанности по содержанию имущества общего пользования неправомерно.

Таким образом, доводы К . З.В. о том, что внешние инженерные сети и коммуникации до ввода в дом не являются ее собственностью, в связи с чем, у нее не имеется оснований по оплате эксплуатационных услуг, противоречит действующему законодательству.

В силу части 1 статьи 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Между тем, в нарушение положений названной статьи К . З.В. не представлено документов, подтверждающих правомерность заявленных во встречном исковом заявлении требований.

Управляющей компанией в отзыве на встречное исковое заявление указано о пропуске К . З.В. срока исковой давности при предъявлении требования о признании недействительным договора на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг № 12 от заключенного между сторонами, и применении последствий недействительности сделки.

Исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Согласно части 1 статьи 200 ГК РФ течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

В силу части 2 статьи 199 ГК РФ истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Согласно разъяснениям, изложенными в пункте 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12.11.2001 № 15, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.11.2001 № 18 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», если в ходе судебного разбирательства будет установлено, что сторона по делу пропустила срок исковой давности, то при наличии заявления надлежащего лица об истечении срока исковой давности суд вправе отказать в удовлетворении требования и именно по этим мотивам.

Согласно пункту 1 статьи 181 ГК РФ срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной (пункт 3 статьи 166) составляет три года. Течение срока исковой давности по указанным требованиям начинается со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, а в случае предъявления иска лицом, не являющимся стороной сделки, со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале ее исполнения. При этом срок исковой давности для лица, не являющегося стороной сделки, во всяком случае не может превышать десять лет со дня начала исполнения сделки.

К . З.В. обратилась в суд со встречным исковым заявлением 24.09.2014, то есть за пределами срока, установленного пунктом 1 статьи 181 ГК РФ.

Исходя из изложенного, ходатайство ООО УК «Комфорт Сервис» о пропуске К . З.В. срока исковой давности для обращения в суд с требованием о признании недействительным договора и применении последствий недействительности сделки, суд признает обоснованным.

Согласно пункту 1 статьи 1099 ГК РФ основания и размер компенсации гражданину морального вреда определяются правилами, предусмотренными настоящей главой (59) и статьей 151 настоящего Кодекса.

В соответствии со статьей 151 ГК РФ, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда. При определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства. Суд должен также учитывать степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред.

Исходя из представленных в материалы дела доказательств установленных обстоятельств, суд считает что К . З.В. не доказала сам факт причинения ей морального вреда.

При таких обстоятельствах, суд отказывает в удовлетворении встречных исковых требований К . З.В. к ООО УК «Комфорт Сервис» в полном объеме.

В соответствии с требованиями статьи 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось судебное решение суда, суд присуждает возместить с

другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, пропорционально размеру удовлетворенных требований.

Таким образом, отнесению на ответчика по основному иску подлежат расходы истца по уплате государственной пошлины в размере руб. коп.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования общества с ограниченной ответственностью Управляющей компании «Комфорт Сервис» к К о взыскании удовлетворить.

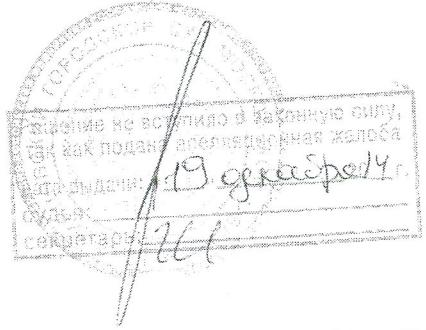
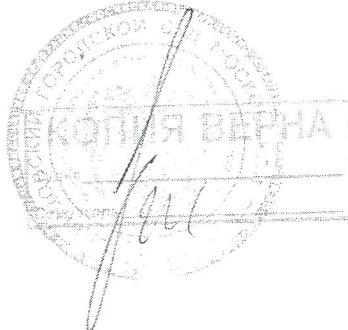
Взыскать с К в пользу общества с ограниченной ответственностью Управляющей компании «Комфорт Сервис» задолженность по оплате эксплуатационных услуг в размере руб. коп., расходы по уплате государственной пошлины в размере руб. коп., а всего взыскать руб. коп.

В удовлетворении встречных исковых требований К к обществу с ограниченной ответственностью Управляющей компании «Комфорт Сервис» о признании договора на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг № от недействительным, применении последствий недействительности сделки, компенсации морального вреда в размере руб. коп. – отказать.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Одинцовский городской суд в течение одного месяца со дня составления мотивированного решения.

Судья

Д.К. Васина



АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда в составе:

председательствующего Зубовой Л. М.
судей Аверченко Д. Г., Ивановой Т. И.,
при секретаре Кульбака О. М.

рассмотрев в открытом судебном заседании от 19 января 2015 года апелляционную жалобу К на решение Одинцовского городского суда Московской области от 10 октября 2014 года по гражданскому делу по иску общества с ограниченной ответственностью Управляющей компании «Комфорт Сервис» к К

о взыскании задолженности и по встречному исковому заявлению К к обществу с ограниченной ответственностью Управляющей компании «Комфорт Сервис» о признании недействительным договора на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг № от , о взыскании денежных средств,

заслушав доклад судьи Ивановой Т. И.,
объяснения К З. В., ее представителя Ковалева Г. С., представителя ООО «Управляющая компания «Комфорт Сервис» -Ярославцева Д. В.

УСТАНОВИЛА:

ООО «Управляющая компания «Комфорт Сервис» обратилась в суд с иском к К З. В. о взыскании задолженности по оплате оказанных услуг в размере рублей копеек.

Требования обоснованы тем, что г. между истцом и ответчиком заключен договор № , в соответствии с которым Управляющая компания приняла на себя обязательства с привлечением специализированных организаций обеспечивать жилой дом ответчика, расположенный на территории с. п. Габровское, Дмитровского района, Московской области, с. Озерецкое, ул. , коммунальными и эксплуатационными услугами.

В соответствии с п. 2.2.2 договора потребитель обязан ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, производить оплату за предоставленные коммунальные и эксплуатационные услуги по счету, выставленному Управляющей компанией.

Ответчик не исполнил своих обязательств по договору, в связи с чем образовалась задолженность, составляющая сумму иска.

К З. В. иск не признала, обратилась со встречным иском к ООО «Управляющая компания «Комфорт Сервис» о признании недействительным договора на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг № от г., заключенного между

сторонами, применении последствий недействительности сделки путем взыскания с Управляющей компании убытков в сумме рублей, компенсации морального вреда, по тем основаниям, что договор не соответствует требованиям закона, является мнимой сделкой, п. 5.2 договора, предусматривающего взыскание пени за несвоевременную и неполную оплату в размере) 0,1%, ущемляет ее права как потребителя.

ООО «Управляющая компания «Комфорт Сервис» встречные исковые требования не признала. В возражении на встречный иск заявлено о применении срока исковой давности для предъявления требований о признании договора на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг недействительным.

Решением Одинцовского городского суда Московской области от 10 октября 2014 года исковые требования ООО «Управляющая компания «Комфорт Сервис» удовлетворены, в удовлетворении встречного иска К .отказано.

Не согласившись с решением суда, К З. В. просит отменить его в полном объеме как незаконное и необоснованное.

Проверив материалы дела в соответствии с ч. 1 ст. 377.1 ГПК РФ по доводам апелляционной жалобы, судебная коллегия не находит оснований для отмены решения суда.

Из материалов дела следует, что между К З. В. и застройщиком ООО «Мега-мечта» 2010 г. был заключен договор об инвестировании строительства жилого дома, предметом которого являлось 100% инвестирование строительства коттеджа на участке № 1 и участие в инвестировании Инвестиционного проекта, расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский район, Габовское сельское поселение, с. Озерецкое.

По приемо- передаточному акту от . 2010 г. застройщик передал, а К З. В. приняла жилой дом по адресу: Московская область, Дмитровский район, сельское поселение Габовское, с. Озерецкое, ул. , к которому подведены коммуникации: электроэнергия, водопровод, канализация, газ, оптоволоконный кабель с возможностью подключения телефона, телевидения, интернета.

В соответствии с актом о выполнении обязательств по договору об инвестировании строительства жилого дома № от .2010 г. ответчик несет бремя содержания коттеджа и самостоятельно заключает договор с эксплуатирующей организацией о его содержании.

03.03.2011 г. между истцом и ответчиком заключен договор № на предоставление коммунальных услуг, в соответствии с которым Управляющая компания приняла на себя обязательства с привлечением специализированных организаций обеспечивать жилой дом ответчика, расположенного на территории с. Озерецкое, ул. Габовское, Дмитровского района, Московской области, коммунальными и эксплуатационными услугами.

Разрешая спор, суд на основании ст. 210, 309, 310 ГК РФ, ст., ст. 7, 30 ст., ст. 153, 154, 156, 158 ЖК РФ пришел к законному и обоснованному

выводу об удовлетворении первоначальных требований о взыскании с К З. В. в пользу ООО «Управляющая компания «Комфорт Сервис» задолженности по оплате коммунальных услуг и услуг по обслуживанию дома за период с 31.01.2012 г. по 31.05.2014 г. в размере рублей копеек., поскольку стороной ответчика не представлено отвечающих требованиям ст. 60 ГПК РФ доказательств в обоснование возражений относительно непредставления истцом либо предоставления некачественных услуг.

Согласно представленным истцом договорам с ресурсоснабжающими организациями по предоставлению эксплуатационных услуг по содержанию поселка указанные договоры заключены с целью предоставления необходимых услуг в интересах собственников жилых домов и направлены на исполнение договоров на предоставление собственникам услуг по содержанию домов и территории поселка, в том числе коттеджа и земельного участка, принадлежащего ответчику. Данные договоры исполнены, услуги фактически оказаны, произведена оплата в установленном порядке, что подтверждается представленными в материалы дела договорами, актами выполненных работ.

Указанные письменные доказательства отвечают требованиям, установленным ст. 71 ГПК РФ, сомнения в их достоверности они не вызывают, в связи с чем судебной коллегией не принимается довод жалобы о несоответствии перечисленных выше документов требованиям закона.

Суд правомерно руководствовался положениями ст. 158 ЖК РФ, в силу которой собственник в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме пропорционально своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

При этом суд правильно применил аналогию закона, т. к. положениям п. 1 ст. 7 ЖК РФ предусмотрено, что в случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

Довод о том, что К З. В. не является собственником общего имущества, т. к. оно находится в собственности третьих лиц, а является только собственником индивидуального жилого дома, не может быть принят во внимание, т. к. предметом договора об инвестировании строительства, заключенного между ответчиком и застройщиком ООО «Мега-мечта», явилось не только строительства коттеджа, но участие в реализации Инвестиционного проекта, т. е. совокупности организационно-технических мероприятий с целью создания внутривладельческих и внеплощадочных инженерных сетей, коммуникаций, наружных оград и

дорог, объектов инженерной инфраструктуры, обустройства земель общего пользования и т. п.

Утверждение о том, что жилой дом ответчика не подключен к канализационной системе, опровергается актом приема – передачи жилого дома № от .2012 г., из которого следует, что к дому подведены все коммуникации, в том числе и канализация.

Представленные в материалы дела акт, составленный жителями соседних домов и фотографии, не могут служить доказательствами отсутствия канализационной трубы, как не отвечающие требованиям ст. 60 ГПК РФ.

Суд на основании п. 2 ст. 199, п. 1 ст. 200 ГК РФ обоснованно отказал в удовлетворении встречных исковых требований К З. В. о признании недействительным договора на оказание коммунальных и эксплуатационных услуг, поскольку данный иск был заявлен за пределами срока, установленного п. 1 ст. 181 ГК РФ, о применении срока исковой давности было заявлено стороной ответчика по настоящему иску.

Судебная коллегия соглашается с позицией суда первой инстанции и об отказе в иске в части компенсации морального вреда, как основанной на положениях ст. 151, 1099 ГК РФ, т. к. истцом по встречному иску не доказан сам факт причинения морального вреда.

Таким образом, судом правильно определены обстоятельства, имеющие значение для дела, всем доказательствам дана оценка по правилам ст. 12, 67 ГПК РФ, суд правильно применил и истолковал закон, нарушений норм процессуального права судом не допущено.

Доводы, содержащиеся в апелляционной жалобе, не ставят под сомнение законность решения суда, сводятся к переоценке выводов суда и не опровергают их.

При таких обстоятельствах решение суда следует признать законным и обоснованным и не подлежащим отмене.

Руководствуясь ст. 328 ГПК РФ, судебная коллегия

Одинцовский городской суд
Московской области
пронумеровано и скреплено
печатью
помимо

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Одинцовского городского суда Московской области от 10 октября 2014 года оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи