

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

07 апреля 2016 года

Дмитровский городской суд Московской области в составе судьи Федюшкиной Л.Н.,

при секретаре Храмовой Е.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Спасского А.Ю к ООО «УК «Комфорт Сервис 2» о признании незаконными действий по начислению платы за жилищно-коммунальные услуги по неутвержденным тарифам, включению в состав обязательных платежей за содержание и ремонт помещения дополнительных услуг, обязанности произвести перерасчет, компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

Истец Спасский А.Ю. обратился в суд с иском к ответчику ООО «УК «Комфорт Сервис 2» о признании незаконными действий ответчика по начислению платы за жилищно-коммунальные услуги по неутвержденным тарифам, включению в состав обязательных платежей за содержание и ремонт помещения дополнительных услуг, обязанности произвести перерасчет, компенсировать моральный вред, ссылаясь на то, что истец является собственником квартиры по адресу: <адрес>. Ответчик осуществляет услуги по оказанию коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества владельцев квартир. Общее собрание собственников дома было проведено только в конце ДД.ММ.ГГГГ. В нарушение закона в период с момента ввода дома в эксплуатацию до ДД.ММ.ГГГГ ответчик производил расчеты и собирал плату по самовольно установленным тарифам, включая в квитанцию ни с кем не согласованные услуги. Тарифы, применяемые ответчиком, превышают тарифы установленные администрацией района более чем в два раза. Кроме этого, ответчик выставляя собственникам квартир счета на оплату жилищно-коммунальных услуг включал плату за дополнительные услуги – охрана незавершенного строительства застройщика; содержание магистрального водопровода, магистральных электрических сетей и магистрального газопровода, обслуживание которых учтено в ценообразовании тарифов на ресурсы. Включение в счета платы за данные дополнительные услуги, которые ответчик именует как эксплуатационные, истец считает незаконным, противоречащим закону – ЖК РФ, ГК РФ, закону о защите прав потребителей. В связи с этим, истец просит признать незаконным действия ответчика ООО «УК «Комфорт Сервис 2» по начислению жилищно-коммунальных услуг за жилое помещение по тарифам, которые не были утверждены в установленном законом порядке, признать незаконными действия

ответчика по включению в состав обязательных платежей за содержание и ремонт помещения дополнительных услуг, обязать ответчика устранить допущенные нарушения и произвести перерасчет начислений за жилищно-коммунальные услуги, взыскать с ответчика компенсацию морального вреда в размере 13245 руб. 00 коп.

Истец Спасский А.Ю. в судебное заседание не явился, надлежаще извещался судом о месте и времени рассмотрения дела, в заявлении просит рассмотреть дело в его отсутствие (л.д.6).

Ответчик ООО «УК «Комфорт Сервис 2» в лице представителя по доверенности ФИО иск не признала в полном объеме по доводам изложенным в письменном отзыве на иск.

Суд, выслушав представителя ответчика, исследовав материалы настоящего гражданского дела, не находит оснований для удовлетворения исковых требований.

Судом установлено, что истец Спасский А.Ю. является собственником квартиры, находящейся по адресу: <адрес>, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от ДД.ММ.ГГГГ (л.д.8). Данная квартира принадлежит истцу Спасскому А.Ю. на основании акта приема-передачи объекта долевого строительства от ДД.ММ.ГГГГ №, договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома, заключенного ДД.ММ.ГГГГ между <данные изъяты> (застройщик) и Спасским А.Ю. (участник долевого строительства).

ДД.ММ.ГГГГ между застройщиком дома <данные изъяты> и ООО Управляющая Компания «Комфорт Сервис 2» заключен договор № управления многоквартирными домами и объектами инфраструктуры жилого квартала №строительный №), в соответствии с которым, ООО «Управляющая Компания «Комфорт Сервис 2» обязалась оказывать коммунальные услуги, услуги по содержанию и ремонту общего имущества и иные услуги, связанные с содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, а также общего имущества собственников помещений, расположенных в пределах жилого квартала.

ДД.ММ.ГГГГ между ООО «УК «Комфорт Сервис 2» (исполнитель) и Спасским А.Ю. (потребитель) заключен договор № о предоставлении коммунальных услуг, предметом которого является обеспечение предоставления исполнителем и оплата потребителем следующих коммунальных услуг – холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.

ДД.ММ.ГГГГ между ООО «УК «Комфорт Сервис 2» (исполнитель) и Спасским А.Ю. (потребитель) заключен договор № об оказании эксплуатационных услуг, предметом договора является обеспечение исполнителем оказания (предоставления) за плату услуг по содержанию и ремонту общего имущества по заданию заказчика, в соответствии с приложениями к настоящему договору. Собственник обязуется принимать

оказанные услуги и своевременно оплачивать их, в порядке, предусмотренном настоящим договором.

Жилой <адрес> находится в управлении ответчика ООО «УК «Комфорт Сервис 2», который осуществляет начисление платы, в данном случае истцу как собственнику указанного выше жилого помещения, за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

ООО «УК «Комфорт Сервис 2» осуществляет эксплуатацию коммунальных сетей и оборудования на территории жилого комплекса общей площадью <данные изъяты> <адрес>, а также управление общей территорией жилого комплекса, включая организацию и обслуживание контрольно-пропускного пункта на территории поселка, поддержание санитарного состояния на территории общего пользования, организацию централизованного сбора и вывоза мусора, озеленение поселка и т.д.

В соответствии с договором, заключенным между сторонами по делу, об оказании коммунальных услуг, размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, и объем коммунальных ресурсов, определяются в соответствии с формулами установленными для расчетов согласно Правилам. При расчете размера платы за коммунальные ресурсы, приобретаемые исполнителем у ресурсоснабжающих организаций, в целях оказания коммунальных услуг потребителю, применяются тарифы (цены), установленные ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством РФ о государственном регулировании цен (тарифов), используемые при расчете размера платы за коммунальные услуги для населения.

Согласно условиям договора об оказании эксплуатационных услуг, стоимость услуг для каждого собственника определяется в соответствии с его долей в праве собственности на общее имущество собственников помещений, расположенных на 11 квартале ЖУ «Мечта».

В судебном заседании представитель ответчика пояснила, что в период после выдачи застройщику разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и до проведения ДД.ММ.ГГГГ общего собрания собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: <адрес>, ООО УК «Комфорт Сервис 2» оказывала собственникам жилых помещений на территории жилого квартала №.8 (строительный №) <данные изъяты> услуги по содержанию и ремонту общего имущества на основании договора № управления многоквартирным домом от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного с застройщиком, в соответствии с ч.14 ст.161 ЖК РФ.

В соответствии с ч.14 ст.161 ЖК РФ, до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем

через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Согласно ст.153 ЖК РФ, обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает, в частности, у лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

Судом установлено, что ДД.ММ.ГГГГ решением общего собрания собственников был выбран способ управления многоквартирным домом, ООО «УК «Комфорт Сервис 2»» выбрано управляющей организацией и утвержден размер платы по текущему обслуживанию дома и придомовой территории.

До избрания ответчика ООО «УК «Комфорт Сервис 2»» организацией управляющей многоквартирным домом, в котором находится квартира истца, на общем собрании собственников жилых помещений, многоквартирный дом также находился в управлении ответчика ООО «УК «Комфорт Сервис 2»» на основании договора от ДД.ММ.ГГГГ заключенного с застройщиком в соответствии с положениями ч.14 ст.161 ЖК РФ, с которым были согласованы тарифы и нормативы, установленные для расчета стоимости потребленных коммунальных услуг, согласована смета на услуги (работы) по содержанию и ремонту общего имущества.

При таких обстоятельствах, суд полагает, что в оспариваемый истцом Спасским А.Ю. период, ответчик правомерно производил начисления платы за коммунальные услуги по тарифам утв. Распоряжением Комитета по ценам и тарифам <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ №, Распоряжением Комитета по ценам и тарифам <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ №-Р, производил начисление платы за содержание и ремонт общего имущества по согласованию с застройщиком.

Данные тарифы и размер платы установленный между застройщиком и ООО «УК «Комфорт Сервис 2»» были приняты истцом Спасским А.Ю., что подтверждается заключенным с ответчиком ООО «УК «Комфорт Сервис 2»» договором о предоставлении коммунальных услуг.

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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно 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.

Как было отмечено судом выше, истец Спасский А.Ю. ДД.ММ.ГГГГ заключил с ответчиком ООО «УК «Комфорт Сервис 2»»

договор об оказании эксплуатационных услуг. Данный договор никем не оспорен, недействительным не признан.

В связи с этим, доводы истца о неправомерном начислении ответчиком платы за эксплуатационные услуги суд находит несостоятельными и не подлежащими удовлетворению.

Суд отмечает, что перечень эксплуатационных услуг содержится в указанном выше договоре, заключенном между сторонами по делу, куда входят услуги по контрольно-пропускному режиму, озеленению поселка и ряд других услуг, оплата за которые не входит в ставку за содержание и ремонт, данные услуги оплачиваются отдельно от коммунальных услуг.

Таким образом, между сторонами по делу существуют договорные отношения, истец принял на себя обязательства по оплате коммунальных услуг, эксплуатационных услуг.

В судебном заседании представитель ответчика пояснила суду, что после проведения в ДД.ММ.ГГГГ общего собрания собственников жилых помещений, на собрании собственниками приняты и утверждены прежние тарифы, которые оспариваются истцом.

Данное обстоятельство подтверждается представленными стороной ответчика квитанциями о начислении истцу Спасскому А.Ю. платы за жилищно-коммунальные услуги и эксплуатационные услуги.

Суд полагает, что в случае не согласия с данными тарифами, а также объемом предоставляемых ответчиком услуг, истец Спасский А.Ю. как собственник жилого помещения вправе инициировать проведение общего собрания собственников в целях изменения объема предоставляемых ответчиком услуг и их стоимости.

При наличии вышеизложенных обстоятельств дела, суд не усматривает нарушений прав истца как потребителя действиями ответчика ООО «УК «Комфорт Сервис 2», в связи с чем, в удовлетворении иска по заявленным требованиям отказывает в полном объеме.

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

РЕШИЛ:

Иск Спасского А.Ю к ООО «УК «Комфорт Сервис 2» о признании незаконными действий по начислению платы за жилищно-коммунальные услуги по неутвержденным тарифам, включению в состав обязательных платежей за содержание и ремонт помещения дополнительных услуг, обязанности произвести перерасчет, компенсации морального вреда, - оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд в течение месяца с подачей жалобы через Дмитровский городской суд <адрес>.

Судья: