

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

15 ноября 2016 года Дмитровский городской суд Московской области в составе судьи Алоевой С.В., при секретаре Горленковой Н.Б., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Репринцева С.В, Фога А. к ООО Управляющая компания «Комфорт Сервис 2» о признании пунктов договора недействительными, взыскании морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

Истцы обратились в суд с вышеуказанным иском к ответчику (л.д.3-12 том 1, л.д.3-12 том 2). Истец Репринцев С.В. просит признать недействительными положения пункта 1.1, пункта 4.2, пункта 5.2 договора № на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг, заключенного ДД.ММ.ГГГГ между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Комфорт Сервис 2» и истцом, а также приложение № «Правила предоставления эксплуатационных услуг» и приложение № «Расчет стоимости эксплуатационных услуг» к указанному договору; взыскать с ответчика компенсацию морального вреда <данные изъяты> рублей.

Истец Фога А. просит признать недействительными положения пункта 1.1, пункта 4.2, пункта 5.2 договора № на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг, заключенного ДД.ММ.ГГГГ между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Комфорт Сервис 2» и истцом, а также приложение № «Правила предоставления эксплуатационных услуг» и приложение № «Расчет стоимости эксплуатационных услуг» к указанному договору; взыскать с ответчика компенсацию морального вреда <данные изъяты> рублей. Свои требования истцы мотивируют тем, что оспариваемые ими пункты договоров противоречат действующему законодательству, содержит положения нарушающие права истцов как потребителей.

Истцы в судебное заседание не явились, их представитель по доверенностям ФИО иск поддержал.

Представитель ответчика по доверенности ФИО иск не признала, представила письменные возражения на иск (л.д.99-103 том 1, л.д.76-80 том 2), а также заявила о пропуске срока исковой давности для обращения в суд с иском о признании пунктов договора недействительными (л.д.74-75 том 2, л.д.97-98 том 1).

Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, установил следующие обстоятельства по делу.

В судебном заседании установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между ООО "Мега-мечта" и Репринцевым С.В. заключен договор №-К об инвестировании строительства жилого дома, предметом которого является <данные изъяты>%

инвестирование истцом коттеджа и участие в инвестировании в реализацию инвестиционного проекта (л.д. 29-34 том 1). Во исполнение указанного договора истец приобрел право собственности на жилой дом по адресу: <адрес>.

ДД.ММ.ГГГГ между сторонами заключен Договор № на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг (далее договор), в соответствии с которым ответчик принял на себя обязательства с привлечением специализированных организаций обеспечить жилой дом истца на территории <адрес> коммунальными и эксплуатационными услугами (л.д. 15-17 том 1).

ДД.ММ.ГГГГ между ООО "Мега-мечта" и Фого А. был заключен договор №-К об инвестировании строительства жилого дома, предметом которого является <данные изъяты>% инвестирование истцом коттеджа и участие в инвестировании в реализацию инвестиционного проекта (л.д. 82-94 том 2). Во исполнение указанного договора истец приобрел право собственности на жилой дом по адресу: <адрес>.

ДД.ММ.ГГГГ между сторонами заключен Договор № на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг (далее договор), в соответствии с которым ответчик принял на себя обязательства с привлечением специализированных организаций обеспечить жилой дом истца на территории <адрес> коммунальными и эксплуатационными услугами (л.д. 114-124 том 2).

На данные правоотношения распространяется действие положений Закона РФ от ДД.ММ.ГГГГ № «О защите прав потребителей».

Постановлением Роспотребнадзора № от ДД.ММ.ГГГГ ООО «Комфорт Сервис 2» привлечено к административной ответственности в связи с совершением административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.8 Кодекса РФ об административных правонарушениях, наложено административное взыскание в виде штрафа в сумме <данные изъяты> рублей, при этом основанием привлечения общества к административной ответственности послужило включение в договор на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг пунктов 1.1, 4.2, 5.2, п. 2.1.7 приложения № и приложение №.

Решением Арбитражного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ по делу № отказано в удовлетворении заявления ООО «Комфорт Сервис 2» о признании незаконным и отмене постановления по делу об административном правонарушении от ДД.ММ.ГГГГ №, вынесенного территориальным отделом управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по <адрес> в <адрес>, Дмитровском, <адрес>х в отношении общества по части 2 статьи 14.8 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда

от ДД.ММ.ГГГГ решение Арбитражного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ по делу № оставлено без изменения, апелляционная жалоба ООО «Комфорт Сервис 2» без удовлетворения.

Вступившим в законную силу решением Дмитровского городского суда от ДД.ММ.ГГГГ удовлетворены иски Управления Роспотребнадзора по <адрес> к ООО УК «Комфорт Сервис 2» о признании противоправными действий по включению в заключенный с физическими лицами типового договора на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг условий, ущемляющих права потребителей, действия ответчика по включению в типового договора с физическими лицами на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг пунктов 1.1, 4.2, 5.2, п. 2.1.7 приложения № и приложение № признаны незаконными.

Указанными выше судебными решениями установлено, что в договорах, заключаемых ООО УК «Комфорт Сервис 2» с потребителями, содержатся условия, ущемляющие права потребителей, в частности в пунктах: - п.1.1. «Потребитель поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства с привлечением специализированных организаций обеспечить жилой дом/жилое помещение Потребителя на территории<адрес> следующими видами коммунальных и эксплуатационных услуг»; - п.4.2 «Денежные средства поступающие от Потребителя в счёт оплаты коммунальных и эксплуатационных услуг по настоящему Договору, засчитываются Исполнителем (вне зависимости от назначения платежа, указанного Исполнителем в платёжном документе) в следующем порядке: - в первую очередь – штрафы и пени; - во вторую очередь – задолженности за предыдущие периоды; - в третью очередь – текущие платежи за эксплуатационные услуги (за предшествующий месяц); - в четвертую очередь – текущие за коммунальные услуги (за предшествующий месяц)»; - п.5.2 «За нарушение срока оплаты, установленного п.4.1. настоящего Договора Потребителем обязан выплатить Исполнителю пени в размере 0,1% от несвоевременно уплаченной за коммунальные и эксплуатационные услуги суммы за каждый день просрочки, начиная с десятого календарного дня просрочки платежа. Предъявление пени к взысканию производится Исполнителем путём указания соответствующих сумм пени в выставляемых к оплате документах, в порядке, предусмотренном п.4.2 настоящего Договора.»; - п.2.1.7 Приложения № к Договору «Правила предоставления эксплуатационных услуг» и приложение № «Расчёт стоимости эксплуатационных услуг» где внесено «техническое обслуживание и текущий ремонт внешних инженерных сетей и коммуникаций до точек их подключения к соответствующим сетям и устройствам Потребителя».

Таким образом, факт того, что данные пункты ранее заключаемых ООО УК «Комфорт Сервис 2» договоров ущемляют права потребителей, установлен судом, в связи с чем не подлежит доказыванию и не может быть оспорен ответчиком в соответствии с положениями ст.61 ГК РФ.

Кроме того, суд учитывает, что представленный в приложении № к договорам

расчет стоимости эксплуатационных услуг помимо указания эксплуатационных услуг содержит обязательство по оплате потребителем прибыли Управляющей компании, что противоречит положения Жилищного кодекса РФ и Правилам содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденным Постановлением Правительства РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 491.

Согласно пункта 1 статьи 16 Закона РФ от ДД.ММ.ГГГГ № «О защите прав потребителей» условия договора, ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, признаются недействительными.

В силу положений статьи 168 ГК РФ (в редакции действующей на момент возникновения договорных отношений) сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

На основании вышеизложенного, суд полагает, что положения пункта 1.1, пункта 4.2, пункта 5.2 договоров на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг, заключенных с истцами, а также пункт 2.1.7 приложения № «Правила предоставления эксплуатационных услуг» и приложение № «Расчет стоимости эксплуатационных услуг» к указанным договорам, нарушают права истцов как потребителей.

Однако, суд полагает в иске отказать по следующим основаниям.

Ответчиком заявлено о пропуске истцами срока исковой давности для обращения в суд с требованиями о признании пунктов договоров недействительными.

Репринцевым С.В. договор заключен ДД.ММ.ГГГГ, иск предъявлен в суд ДД.ММ.ГГГГ. Фого А. договор заключен ДД.ММ.ГГГГ, иск предъявлен в суд ДД.ММ.ГГГГ.

В силу положений ст.181 ГК РФ (в редакции, действовавшей на момент заключения договоров) срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки составляет три года. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки.

Исполнение сделки, заключенной Репринцевым С.В., началось в ДД.ММ.ГГГГ, заключенной Фого А., в ДД.ММ.ГГГГ, поскольку услуги истцам предоставлялись и оплачивались ими в полном объеме с момента заключения договоров, что не отрицалось сторонами в судебном заседании, а также подтверждено документально (л.д.131-162 том 2). При данных обстоятельствах трехлетний срок исковой давности для предъявления требования о признании пунктов договоров недействительным истек до подачи истцами настоящего иска в суд. Доказательств уважительности причин для пропуска срока суду не представлено.

Статья 199 ГК РФ предусматривает, что исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения; истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

С учетом изложенного, принимая во внимание пропуск истцами без уважительных причин срока исковой давности для обращения в суд с требованием о признании пунктов договоров недействительными, а также то, что ответчиком заявлено о его пропуске, суд полагает требования не подлежащими удовлетворению.

Кроме того, требования о признании недействительными положений остальных пунктов приложения № «Правила предоставления эксплуатационных услуг» суд полагает оставить без удовлетворения и в связи с тем, что данные пункты предусматривают обязанность ответчика предоставить истцам, а также обязанность истцов оплатить ответчику услуги по техническому содержанию и уборке дорог общего пользования, включая текущий ремонт дорожного покрытия; уход за зелеными насаждениями на землях общего пользования; уборку территории общего пользования; вывоз бытового мусора; содержание внешнего ограждения территории коттеджного поселка; организацию пропускного режима и соблюдения порядка на территории, поскольку истцы являются потребителями данных коммунальных услуг и в силу закона как собственники жилых помещений обязаны их оплачивать.

При этом суд учитывает, что жилые дома истцов входят в состав комплекса малоэтажной застройки - коттеджного поселка «Мечта» по вышеуказанному адресу, и на всех собственников, в том числе и на истцов, возложена обязанность по содержанию всей инфраструктуры инженерных сетей, в строительство которых они осуществили инвестирование, а также посредством которых осуществляется поставка коммунальных услуг, также по содержанию территории коттеджного поселка, что в свою очередь не противоречит Правилам содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденным Постановлением Правительства РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 491.

В соответствии со ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Согласно п. 1 ст. 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.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения определяется по правилам, установленным в п. 1 ст. 37 ЖК РФ - пропорциональна размеру общей площади жилого помещения.

В соответствии с п. 1 ст. 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

В соответствии со ст. 7 ЖК РФ, 6 ГК РФ при отсутствии норм жилищного, гражданского или иного законодательства, прямо регулирующего отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона), а при невозможности использования аналогии закона, права и обязанности участников спорных отношений определяются исходя из общих начал и смысла законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости.

Таким образом, у истцов как собственников жилых домов по вышеуказанным адресам в ЖК «Мечта», в силу договоров возникло право общедолевой собственности на общее имущество, в том числе на инженерные сети и коммуникации, что в силу закона порождает обязанность по содержанию общего имущества пропорционально доли в праве собственности на общее имущество.

Поскольку в удовлетворении иска о признании пунктов договоров недействительными отказано, то основания для взыскания компенсации морального вреда в пользу истцов, предусмотренные ст.15 Закона РФ "О защите прав потребителей", отсутствуют, в связи с чем в данных требованиях истцам суд также полагает отказать.

Руководствуясь ст.ст.168, 181, 199 ГК РФ, ст.15 Закона РФ от ДД.ММ.ГГГГ № «О защите прав потребителей», ст.ст. 193-199 ГПК РФ, суд учетом изложенного и руководствуясь ст. овлеторены частично.ию подлежит <данные изъяты> подлежат удовлетворению, что не пре

РЕШИЛ:

В удовлетворении требований Репринцева С.В, Фога А. к ООО Управляющая компания «Комфорт Сервис 2» о признании пунктов договора недействительными, взыскании морального вреда - отказать.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Дмитровский горсуд в месячный срок.

Судья: