

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

«22» августа 2016 г.

г.Химки Московская область

Химкинский городской суд Московской области в составе: судьи Тягай Н.Н., при секретаре судебного заседания Дроздовой Е.С., рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда гражданское дело № 2-3950/2016 по иску Литвина Александра Александровича к обществу с ограниченной ответственностью «Территория Комфорта-Клязьма» о признании п. 1 приложения № 2 к договору управления многоквартирным домом недействительным, возложении обязанности произвести перерасчет, компенсации морального вреда, взыскании штрафа, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Литвин А.А. обратился в суд с иском к ООО «Территория Комфорта-Клязьма», которым с учетом его уточнения просил суд: признать пункт 1 приложения № 2 к договору управления многоквартирным домом № 07-055 от 27 июля 2014 г. в части размера платы за содержание и ремонт помещения в размере 39,26 руб./кв.м. недействительным; возложить на общество с ограниченной ответственностью «Территория Комфорта-Клязьма» обязанность произвести перерасчет платы за содержание и ремонт помещения, расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Клязьма, пр. Набережный, д.7, кв.55, за период с 01.07.2014 г. по 31.08.2014 г. в соответствии с тарифами, установленными Постановлением Администрации г.о. Химки Московской области от 25.06.2014 г. № 795 (приложение № 3.1), за период с 01.09.2014 г. по 30.09.2015 г. в соответствии с тарифами, установленными Постановлением Администрации г.о. Химки Московской области от 04.09.2015 г. № 1012, за период с 01.10.2015 г. по 31.03.2016 г. в соответствии с тарифами, установленными Постановлением Администрации г.о. Химки Московской области от 24.09.2015 г. № 1158, путем перечисления на лицевой счет Литвина Александра Александровича суммы в размере 11 047,99 руб. (одиннадцать тысяч сорок семь руб. 99 коп.); обязать общество с ограниченной ответственностью «Территория Комфорта-Клязьма» с апреля 2016 г. предоставлять Литвину Александру Александровичу квитанции об оплате жилищно-коммунальных услуг в части платы за содержание и ремонт помещения, расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Клязьма, пр. Набережный, д.7, кв.55, в соответствии с тарифами, установленными Постановлениями Администрации г.о. Химки Московской области; взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Территория Комфорта-Клязьма» в пользу Литвина Александра Александровича компенсацию морального вреда в размере 3 000,00 руб., почтовые расходы в размере 193,23 руб., расходы на юридические услуги в размере 3 000,00 руб., штраф в размере 5 524,00 руб., а всего 11 717,23 руб. (одиннадцать тысяч семьсот семнадцать руб. 23 коп.).

В обоснование требований истец указал, что является собственником жилого помещения, расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Клязьма, пр. Набережный, д.7, кв.55. 27.07.2014 г. между истцом и ответчиком заключен договор о предоставлении услуг

Управляющей компании № 07-055. Ответчик в одностороннем порядке установил завышенный тариф без согласования с собственниками жилья, общего собрания собственников помещений многоквартирного дома не проводилось, что является незаконным. Пункт 4.12 договора и п. 1 приложения № 2 к нему противоречат друг другу, поскольку плата за содержание и ремонт заведомо завышена.

Истец Литвин А.А. в судебное заседание явился, поддержал заявленные требования и просил суд их удовлетворить по основаниям, изложенным в исковом заявлении с учетом их уточнения.

Ответчик – представитель ООО «Территория Комфорта-Клязьма» в судебное заседание явился, просил суд в удовлетворении заявленных требований отказать по основаниям, изложенным в возражениях, ссылаясь на то, что заключенное соглашение соответствует требованиям действующего законодательства.

Выслушав лиц участвующих в деле, изучив материалы дела и оценив представленные доказательства в соответствии с требованиями ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к выводу, что заявленные иски подлежат удовлетворению по следующим основаниям:

Ст. 210 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Частью 1 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя содержания расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии со статьей 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

Согласно части 1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Из содержания части 2 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что внеочередное общее собрание собственников помещений может быть созвано по инициативе любого из собственников.

В силу подпунктов 4 и 5 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся: принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме; другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Нормы части 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 17 Правил, утвержденных Постановлением Правительства

Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, обязывают собственников помещений утвердить на общем собрании размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации.

Закон РФ от 07 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» согласно его преамбуле регулирует отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями, продавцами при продаже товаров (выполнении работ, оказании услуг).

При этом под потребителем понимается гражданин, имеющий намерение заказать или приобрести либо заказывающий или приобретающий работы или услуги исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а исполнителем - организация независимо от ее организационно-правовой формы, выполняющая работы или оказывающая услуги потребителям по возмездному договору.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 7 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», законодательством о защите прав потребителей не регулируются отношения граждан с товариществами собственников жилья, жилищно-строительными кооперативами, жилищными накопительными кооперативами, садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями граждан, если эти отношения возникают в связи с членством граждан в этих организациях. На отношения по поводу предоставления этими организациями гражданам, в том числе и членам этих организаций, платных услуг (работ) Закон о защите прав потребителей распространяется.

В соответствии с ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в п. 6 ч. 2 ст. 153 Кодекса, либо в случае, предусмотренном ч. 14 ст. 161 Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Таким образом, граждане, являющиеся собственниками помещений в многоквартирном доме, являются потребителями услуг, оказываемых управляющей организацией по возмездному договору управления многоквартирным домом в связи, с чем на данные правоотношения распространяется Закон РФ от 07 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей».

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что 27.04.2014 г. между ООО «УК «Город Набережных» и Литвиным А.А. заключен договор управления многоквартирным домом № 07-055.

Многоквартирный дом расположен по адресу: Московская область, г.о. Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево, вблизи квартала Клязьма.

Литвин А.А. является собственником квартиры, расположенной по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Клязьма, пр. Набережный, д.7, кв.55, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 01.06.2015 г.

В силу п. 4.12 договора управления многоквартирным домом № 07-055 размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме на основании предложений управляющей компании и устанавливается на срок не менее чем на один год. Если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается на основании соответствующих нормативных актов администрации г.о. Химки Московской области или действующего законодательства.

Исходя из п. 1 приложения № 2 к договору управления многоквартирным домом № 07-055 от 27.07.2014 г. размер платы за содержание и ремонт помещения, а также за предоставляемые собственнику коммунальные услуги при наличии установленных в помещении приборов учета установлен в размере 39,26 руб./кв. м.

Как следует из объяснений представителя ответчика, в данном случае применяется тариф, установленный договором, заключенным между застройщиком и Управляющей компанией.

Начиная с июля 2014 г. по настоящее время ООО «Территория Комфорта-Клязьма» начисляет плату за содержание и ремонт помещений по тарифу 39,26 руб./кв.м., что подтверждается представленными квитанциями по внесению оплаты за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг.

Данные обстоятельства не оспариваются сторонами и подтверждены материалами дела.

Оценивая в совокупности собранные по делу доказательства, суд приходит к выводу о том, что указанная плата за содержание и ремонт жилого помещения противоречит п. 4.12 договора, поскольку размер платы за содержание и ремонт в многоквартирном доме на собрании собственников помещений не определен, тарифам, установленным нормативными актами Администрации г.о. Химки Московской области не соответствует.

Поскольку прерогатива определения размера платы предоставлена собственникам помещения, также нормами права, в том числе жилищного законодательства, стандартами управления многоквартирным домом не предусмотрена для управляющей организации функции по одностороннему установлению, определению, изменению тарифа.

Таким образом, суд приходит к выводу, что действия ответчика по установлению размера платы за содержание и ремонт помещения в размере 39,26 руб./кв.м. являются неправомерными.

Поскольку вопрос об определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме не рассмотрен на общем собрании собственников помещений, ответчик обязан произвести перерасчет стоимости жилищно-коммунальных услуг за период с 01.07.2014 г. по 31.08.2014 г. в соответствии с тарифами, установленными Постановлением Администрации г.о. Химки Московской области от 25.06.2014 г. № 795 (приложение № 3.1), за период с 01.09.2014 г. по 30.09.2015 г. в соответствии с тарифами, установленными Постановлением Администрации г.о. Химки Московской области от 04.09.2015 г. № 1012, за период с 01.10.2015 г. по 31.03.2016 г. в соответствии с тарифами, установленными Постановлением Администрации г.о. Химки Московской области от 24.09.2015 г. № 1158, путем перечисления на лицевой счет Литвина Александра Александровича суммы в размере 11 047,99 руб. (одиннадцать тысяч сорок семь руб. 99 коп.), оплаченных истцом за указанный период. Расчет судом проверен, признан правильным. Контрасчет ответчиком не представлен.

Также суд считает необходимым возложить на общество с ограниченной ответственностью «Территория Комфорта-Клязьма» обязанность с апреля 2016 г. предоставлять Литвину Александру Александровичу квитанции об оплате жилищно-коммунальных услуг в части платы за содержание и ремонт помещения, расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Клязьма, пр. Набережный, д.7, кв.55, в соответствии с тарифами, установленными Постановлениями Администрации г.о. Химки Московской области.

15.10.2015 г. Литвин А.А. обратился к ООО «УК «Город Набережных» с заявлением с просьбой произвести перерасчет за 2014 г., 2015 г., однако данные требования не были исполнены.

Согласно ст. 15 Федерального закона Российской Федерации № 2300-1 от 07.02.1992 «О защите прав потребителей», моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

На основании изложенного, с учетом обстоятельств дела, последствий нарушения прав потребителя, суд приходит к выводу о взыскании с ООО «Территория Комфорта-Клязьма» в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 3 000 руб. 00 коп.

Как следует из материалов дела, никаких действий по добровольному удовлетворению требований истца ответчик не предпринял. Поскольку судом установлена вина ответчика в причинении истцу материального вреда,

и исходя из положений п. 6 ст. 13 Закона Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ N 2300-1 "О защите прав потребителей" на ответчика возлагается штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя – в размере 5 524,00 руб.

Поскольку исковые требования удовлетворены, почтовые расходы в размере 193,23 руб., понесенные истцом отнесены судом на ответчика, согласно положениям ч. 1 ст. 98 ГПК РФ.

В силу ч. 1 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.

Таким образом, вопрос о компенсации расходов, понесенных стороной по делу в связи с оплатой услуг представителя, регулируется отдельной статьей и основным критерием при его разрешении является принцип разумности.

Из анализа указанной нормы закона следует, что разумность пределов расходов на оплату услуг представителей является оценочной категорией и определяется судом, исходя из совокупности: сложности дела и характера спора, соразмерности платы за оказанные услуги, временные и количественные факты (общая продолжительность рассмотрения дела, количество судебных заседаний, а также количество представленных доказательств) и других.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, высказанной в Определении от 17 июля 2007 года N 382-О-О, обязанность суда взыскивать расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против необоснованного завышения размера оплаты услуг представителя и тем самым - на реализацию требования части 3 статьи 17 Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Разрешая требование истца о взыскании судебных расходов по оплате услуг представителя, суд первой инстанции, руководствуясь указанными выше нормами процессуального права, пришел к выводу о наличии оснований для взыскания со страховой компании в счет возмещения указанных расходов 3 000,00 рублей.

Суд полагает заявленную истцом в счет возмещения расходов по оплате услуг представителя сумму разумной.

На основании п. 1 ст. 333.19 НК РФ, ст. ст. 94, 98, 103 ГПК РФ с ООО «Территория Комфорта-Клязьма» подлежит взысканию государственная пошлина в размере 441,92 руб.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Признать пункт 1 приложения № 2 к договору управления многоквартирным домом № 07-055 от 27 июля 2014 г. в части размера платы

за содержание и ремонт помещения в размере 39,26 руб./кв.м. недействительным.

Обязать общество с ограниченной ответственностью «Территория Комфорта-Клязьма» произвести перерасчет платы за содержание и ремонт помещения, расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Клязьма, пр. Набережный, д.7, кв.55, за период с 01.07.2014 г. по 31.08.2014 г. в соответствии с тарифами, установленными Постановлением Администрации г.о. Химки Московской области от 25.06.2014 г. № 795 (приложение № 3.1), за период с 01.09.2014 г. по 30.09.2015 г. в соответствии с тарифами, установленными Постановлением Администрации г.о. Химки Московской области от 04.09.2015 г. № 1012, за период с 01.10.2015 г. по 31.03.2016 г. в соответствии с тарифами, установленными Постановлением Администрации г.о. Химки Московской области от 24.09.2015 г. № 1158, путем перечисления на лицевой счет Литвина Александра Александровича суммы в размере 11 047,99 руб. (одиннадцать тысяч сорок семь руб. 99 коп.).

Обязать общество с ограниченной ответственностью «Территория Комфорта-Клязьма» с апреля 2016 г. предоставлять Литвину Александру Александровичу квитанции об оплате жилищно-коммунальных услуг в части платы за содержание и ремонт помещения, расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Клязьма, пр. Набережный, д.7, кв.55, в соответствии с тарифами, установленными Постановлениями Администрации г.о. Химки Московской области.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Территория Комфорта-Клязьма» в пользу Литвина Александра Александровича компенсацию морального вреда в размере 3 000,00 руб., почтовые расходы в размере 193,23 руб., расходы на юридические услуги в размере 3 000,00 руб., штраф в размере 5 524,00 руб., а всего 11 717,23 руб. (одиннадцать тысяч семьсот семнадцать руб. 23 коп.).

Взыскать с ООО «Территория Комфорта-Клязьма» в доход государства госпошлину в размере 441,92 руб. (четыреста сорок один руб. 92 коп.).

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд через Химкинский городской суд Московской области в течение месяца.

Судья

Н.Н. Тягай

Мотивированное решение изготовлено 23 августа 2016 г.

Судья

Н.Н. Тягай

Копия верна

Судья	
Секретарь	
« 22 »	20 16 г.