

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

07 ноября 2013 года г.Барнаул

Индустриальный районный суд г.Барнаула в составе председательствующего судьи Гончаровой Ю.В., при секретаре Гайдуковой Е.С., с участием представителя истца Асначёва О. Н ., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску **Костенко Л . Н** к Обществу с ограниченной ответственностью «Жилищная коммунальная инициатива» о защите прав потребителей,

у с т а н о в и л :

Костенко Л . Н . обратилась в Индустриальный районный суд г.Барнаула с исковым заявлением к ответчику Обществу с ограниченной ответственностью «Жилищная коммунальная инициатива» (далее ООО «Жилищная коммунальная инициатива») с иском о защите прав потребителя, просила обязать ответчика открыть на имя истца финансовый лицевой счет на оплату содержания жилья и коммунальных услуг на жилое помещение по <адрес>, без отражения в нем задолженности по оплате за содержание квартиры и коммунальных услуг за период до ДД.ММ.ГГГГ, взыскать с ответчика компенсацию морального вреда в размере *** руб., судебные расходы на составление искового заявления в размере *** руб. и *** руб. расходы на оформление доверенности на имя представителя.

В обоснование иска указала, что с ДД.ММ.ГГГГ является собственником квартиры по вышеуказанному адресу. ДД.ММ.ГГГГ истцу ООО «Жилищная Коммунальная Инициатива» выдана выписка из финансового лицевого счета, согласно которой общий долг за коммунальные услуги с учетом начислений за ДД.ММ.ГГГГ по указанной квартире составил *** руб. *** коп. Возникла эта задолженность в период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ, то есть это долг прежнего собственника квартиры. В силу действующего законодательства, обязанность предыдущего собственника по уплате коммунальных услуг не создает обязанности оплаты его задолженности истцом и обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникла у истца с ДД.ММ.ГГГГ. ДД.ММ.ГГГГ истец обратилась к ответчику с заявлением об открытии нового лицевого счета, ДД.ММ.ГГГГ истец обратилась к

ответчику с претензией. Однако ООО «Жилищная Коммунальная Инициатива» согласно ответу от ДД.ММ.ГГГГ на указанные заявление и претензию сделать перерасчет задолженности по финансово-лицевому счету, разделить, выделить лицевой счет, либо открыть новый лицевой счет отказалось.

В судебное заседание истец не явилась, извещена надлежащим образом. Ранее при рассмотрении дела поясняла, что сам факт указания задолженности в лицевом счете на квартиру нарушает ее права, поскольку она не смогла продать квартиру, так как покупатель не захотел приобретать квартиру с долгами, ей отказано было в предоставлении кредитных средств банком, который затребовал выписку из лицевого счета. В каждой квитанции об оплате коммунальных услуг указывается о нарушении собственником квартиры требований жилищного законодательства о своевременной оплате. Данные обстоятельства нарушают ее права как потребителя, поскольку управляющая компания - ООО «Жилищная коммунальная инициатива» информирует ее, а также иных лиц о наличии задолженности.

Представитель истца Асначёв О. Н. в судебном заседании доводы искового заявления поддержал в полном объеме, пояснил, что в настоящее время задолженность с истца не взыскивают, но указание задолженности предыдущего собственника в финансовом лицевом счете нарушает права истца. Представитель ответчика в судебное заседание не явилась, извещена надлежаще. Ранее при рассмотрении дела представитель ответчика Осипенко Н.А. просила в удовлетворении иска отказать, представила письменный отзыв на исковое заявление, из которого следует, что квартира приобретена истцом с торгов, ранее квартира принадлежала ФИО1, в ДД.ММ.ГГГГ управляющая компания обращалась в суд с заявлением о вынесении судебного приказа о взыскании с прежнего собственника долга по коммунальным услугам. Истец, приобретая квартиру, знала о долгах прежнего собственника. В ДД.ММ.ГГГГ истец обратилась в управляющую компанию с заявлением о перерасчете задолженности в связи с продажей квартиры. В ответе от ДД.ММ.ГГГГ управляющая компания разъяснила, что лицевой счет открывается на объект недвижимости, в котором может меняться только собственник, кроме того, задолженность прежнего собственника истцу не предъявляется. Решением суда от ДД.ММ.ГГГГ истцу было отказано в удовлетворении иска о перерасчете задолженности, при этом требования истца об открытии отдельного лицевого счета являются необоснованными, поскольку Жилищный кодекс Российской Федерации такой возможности не предусматривает, предусмотрено только разделение лицевого счета кроме того, истец является единственным собственником квартиры. Отсутствует нарушенное право истца, а выставление долга по коммунальным платежам в счет-извещении на квартиру не имеет юридического значения.

В соответствии со ст. [167](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие истца и представителя ответчика, надлежащим образом извещенных о месте и времени рассмотрения дела.

Выслушав пояснения представителя истца, допросив свидетеля ФИО2, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

С учетом положений международно-правовых актов в статье [40 Конституции](#) Российской Федерации закреплено право каждого на жилище.

Конституционное право граждан на жилище относится к основным правам человека и заключается в обеспечении государством стабильного, постоянного пользования жилым помещением лицами, занимающими его на законных основаниях, в предоставлении жилища из государственного, муниципального и других жилищных фондов малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, в оказании содействия гражданам в улучшении своих жилищных условий, а также в гарантированности неприкосновенности жилища, исключения случаев произвольного лишения граждан жилища (статьи [25](#) , [40 Конституции](#) Российской Федерации).

Судом установлено, ДД.ММ.ГГГГ между ТУ Росимущества в Алтайском крае и **Костенко Л . Н .** заключен договор купли-продажи квартиры, согласно которому **Костенко Л . Н .** на основании участия в публичных торгах приобрела квартиру №*** в доме №*** по <адрес>.

С ДД.ММ.ГГГГ на основании брачного договора от ДД.ММ.ГГГГ истец является единоличным собственником данной квартиры, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданном ДД.ММ.ГГГГ.

Обслуживающей организацией дома №*** по <адрес> является ООО «Жилищная Коммунальная Инициатива», что подтверждается протоколом №*** от ДД.ММ.ГГГГ общего собрания собственников помещений.

Согласно выписке из домовой книги по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ, владельцем квартиры №*** дома №*** по <адрес> является **Костенко Л . Н .**, в квартире по месту жительства никто не зарегистрирован.

Из финансового лицевого счета следует, что за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ с учетом начислений за сентябрь ДД.ММ.ГГГГ задолженность по оплате коммунальных услуг составляет *** руб. *** коп. При этом в финансовом лицевом счете с ДД.ММ.ГГГГ собственником жилого помещения значится ФИО3, в

графах «начислено» указаны суммы начислений, в графах «оплачено» - даты, суммы и период оплаты, в графе «сальдо» указана вся задолженность за жилое помещение.

При этом задолженность в размере *** руб. *** коп. образовалась за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ, что подтверждается подробной выпиской из лицевого счета.

В данный период собственником квартиры являлся ФИО1

ДД.ММ.ГГГГ мировым судьей судебного участка №*** Индустриального района г.Барнаула с ФИО1 в пользу ООО «Жилищная коммунальная инициатива» взыскана задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг и текущему содержанию жилья в сумме *** руб.

ДД.ММ.ГГГГ **Костенко Л . Н .** обратилась к ответчику ООО «Жилищная Коммунальная Инициатива» с заявлением об открытии нового лицевого счета.

ДД.ММ.ГГГГ **Костенко Л . Н .** вновь обратилась к ответчику с претензией, в которой истец просит в течение *** рабочих дней сделать перерасчет задолженности за коммунальные услуги за квартиру по <адрес> оказывать ей услуги по выдаче документов, справок, выписок, оформленных в соответствии с требованиями законодательства.

Из ответа ООО «Жилищная Коммунальная Инициатива» от ДД.ММ.ГГГГ №*** на заявление от ДД.ММ.ГГГГ и претензию от ДД.ММ.ГГГГ следует, что Жилищным кодексом Российской Федерации раздел либо выделение финансового лицевого счета не предусмотрен, плательщик не несет ответственности за долги бывшего владельца жилого помещения, однако раздел не влияет на долги, возникшие ранее. Долги прежнего собственника **Костенко Л . Н .** к оплате не предъявляются.

Пунктом 1 ст.[209](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) предусмотрено право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом по своему усмотрению.

В силу со ст.[304 ГК РФ](#) собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно ч.1 ст.[30](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в

соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены ЖК Российской Федерации.

На основании [ст.307](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обязательства возникают для сторон из договора, вследствие причинения вреда или из иных оснований.

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором ([ст.210 ГК РФ](#)).

Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором (ч.3 [ст. 30 ЖК РФ](#)).

В силу п.5 ч.2 [ст.153 ГК РФ](#) обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

Статьями [678 ГК РФ](#) и п.5 ч.3 [ст.67 ЖК РФ](#) установлена обязанность жильцов своевременно вносить плату за жилое помещение и оказываемые коммунальные услуги. Согласно п.37,38 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 №307, оплата производится за истекший месяц до *** числа следующего месяца на основании платежного документа с указанием собственника жилого помещения.

Согласно финансовому лицевому счету, в настоящее время на спорную квартиру открыт один лицевой счет.

Частью 1 [ст.1](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации 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.

Статья [12 ГК РФ](#) предусматривает в качестве одного из способов защиты восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Истец просит открыть на ее имя финансовый лицевой счет на оплату содержания

жилья и коммунальных услуг без отражения в нем задолженности предыдущего собственника.

Лицевой счёт- счёт для ведения учета расчетов с физическими и юридическими лицами, на котором отражаются все финансово-кредитные операции с определенным клиентом. Лицевые счета являются документами аналитического учёта в управляющей компании. Лицевые счета ведутся в предприятиях коммунального обслуживания.

Финансово-лицевой счет – документ, оформляемый на жилое помещение, которое принадлежит гражданам по договору найма, социального найма или на правах собственности. В нем отражаются все вопросы, связанные с осуществляемыми собственником или нанимателем помещения платежами за пользование им, за коммунальные услуги, управление и содержание многоквартирного дома.

В силу п.п.67,71 Постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 (ред. от 19.09.2013) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" плата за коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых потребителям исполнителем не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, если договором управления многоквартирным домом не установлен иной срок представления платежных документов. Примерная форма платежного документа для внесения платы за коммунальные услуги и методические рекомендации по ее заполнению устанавливаются Министерством регионального развития Российской Федерации по согласованию с Федеральной службой по тарифам.

Приложением №2 к приказу Министерства регионального развития Российской Федерации от 19.09.2011 №454 утверждены Методические рекомендации по заполнению примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, и предоставление коммунальных услуг (далее - Методические рекомендации).

Пунктом 10 Методических рекомендаций предусмотрено, что общая сумма задолженности (аванса) за предыдущие расчетные периоды указывается в разделе 2 "Информация для внесения платы получателю платежа (получателям платежей)" согласно подпункту "г" пункта 65 и подпунктам "з", "л" пункта 69 Правил предоставления коммунальных услуг. При определении суммы задолженности (аванса) в целях составления платежного документа принят период

с 26 числа месяца, предшествующего расчетному, по 25 число расчетного месяца включительно. Платежный документ может быть дополнен сведениями о задолженности по каждому виду коммунальных услуг, учет которой ведется согласно пункту 118 Правил предоставления коммунальных услуг.

Анализ данных Методических рекомендаций позволяет сделать вывод о том, что данный платежный документ предназначен для информирования потребителя коммунальных услуг о плательщике и исполнителе услуг, расчете размера оплаты данных услуг.

Как установлено судом, истец является собственником квартиры по <адрес> с ДД.ММ.ГГГГ и именно с этой даты у него возникла обязанность оплачивать коммунальные услуги.

В связи с этим суд считает, что в отношении квартиры должен быть открыт новый лицевой счет, где будет указан новый собственник. На этом счете должны отражаться вопросы, связанные с осуществлением новым собственником помещения платежами за пользование им, за коммунальные услуги, управление и содержание многоквартирного дома.

На основании изложенного суд считает, что исковые требования в части обязания управляющую компанию открыть новый лицевой счет на оплату без отражения в нем задолженности по оплате за содержание квартиры и коммунальных услуг подлежат удовлетворению.

В силу ст. [15](#) Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» также подлежит удовлетворению требование о компенсации морального вреда, так как ответчиком было нарушено законное право истца на получение достоверной информации о состоянии финансового счета, суд полагает возможным взыскать в счет компенсации морального вреда *** руб.

На основании ст. [100](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Истец просит взыскать *** руб. – расходы на оформление нотариальной доверенности, а также *** руб. – за составление искового заявления, в подтверждение несения данных расходов представлены соответствующие документы: доверенность с отметкой нотариуса о взыскании тарифа, а также договор на оказание юридических услуг и расписка в получении денежных средств.

Суд признает необходимыми данные расходы истца и считает возможным взыскать их с ответчика.

В соответствии со ст.[103](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

В силу требований ст.[103](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и ст.[333.19](#) Налогового кодекса Российской Федерации с ответчика в местный бюджет должна быть взыскана государственная пошлина в размере *** руб.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.[194](#) –[199](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

р е ш и л :

Исковые требования **Костенко Л . Н** к Обществу с ограниченной ответственностью «Жилищная коммунальная инициатива» о защите прав потребителей удовлетворить.

Обязать Общество с ограниченной ответственностью «Жилищная коммунальная инициатива» открыть на имя **Костенко Л . Н** финансовый лицевой счет на оплату содержания жилья и коммунальных услуг в отношении квартиры №*** в доме №*** по <адрес>, без отражения в нем задолженности по оплате за содержание квартиры и коммунальных услуг за период до ДД.ММ.ГГГГ.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Жилищная коммунальная инициатива» в пользу **Костенко Л . Н** в счет компенсации морального вреда *** рублей, расходы на оплату услуг представителя *** рублей, итого всего *** рублей.

Решение может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке в течение месяца со дня принятия решения в мотивированном виде в Алтайский краевой суд через Индустриальный районный суд г.Барнаула.

Судья Ю.В.Гончарова