

Именем Российской Федерации

25 ноября 2014 года

Судья Ленинградского районного суда г. Калининграда Харитоненко Н.О.

При секретаре: Гарине Е.И.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Денисенко А. Б. к **ООО « Пруссия-Сервис »** о понуждении произвести перерасчет платы за жилищно-коммунальные услуги, возмещении убытков, взыскании компенсации морального вреда, понуждении произвести работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома, отмене решения общего собрания собственников помещения многоквартирного дома в части включения налога на доходы УСН в стоимость услуг по управлению многоквартирным домом,

у с т а н о в и л :

Истец Денисенко А.Б. обратился в суд с иском к ответчику **ООО « Пруссия-Сервис »** о перерасчете платы за жилищно-коммунальные услуги, взыскании компенсации морального вреда, указывая, что <адрес> в <адрес> находится в его собственности с ДД.ММ.ГГГГ на основании договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ года. В указанной квартире он проживает вместе с супругой Денисенко И.Л.

Собственниками жилых помещений в многоквартирном жилом доме избран способ управления –управляющая компания **ООО « Пруссия-Сервис »**.

В ДД.ММ.ГГГГ истцу была выставлена квитанция на оплату жилищно-коммунальных услуг, в которой числилась задолженность в размере <данные изъяты> руб. Истец обратился к ответчику с заявлением о взаимной сверке расчетов и исключении задолженности из квитанции, в чем ему было отказано.

Как видно из распечатки по лицевому счету, задолженность возникла у прежнего

собственника квартиры и не может быть включена в его квитанцию для оплаты. Ненадлежащее исполнение ответчиком условий договора управления и обязательных требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, повлекло моральные и физические страдания, причинив моральный вред, который подлежит компенсации в соответствии со ст. [15](#) Закона РФ «О защите прав потребителей».

На основании изложенного, истец просит обязать ответчика **ООО « Пруссия-Сервис »** произвести перерасчет платы жилищно-коммунальных услуг за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ г., взыскать с ответчика компенсацию морального вреда в сумме <данные изъяты> руб.

В ходе рассмотрения дела истец уточнил и увеличил исковые требования, указав, что управляющая компания **ООО « Пруссия-Сервис »** надлежащим образом не выполняет обязанности по обслуживанию общего имущества многоквартирного жилого <адрес> в <адрес>. В период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ коммунальные услуги предоставлялись ненадлежащего качества, а именно не выполняются требования минимального перечня работ для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, содержащиеся в Постановлении Правительства РФ от ДД.ММ.ГГГГ № 290, а также в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Госстроем РФ от ДД.ММ.ГГГГ № № именно: не производится сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей, пандусов; влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, лестниц, полотен дверей, дверных ручек; мытье окон; очистка системы защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий). В связи с неказанием ответчиком данных услуг истцу были причинены убытки в размере <данные изъяты> руб, которые он заплатил старшему по подъезду Денисенко Л.М. за уборку подъезда.

Кроме того, решение общего собрания собственников помещений от ДД.ММ.ГГГГ было принято обманным путем, с существенным нарушением законодательства. Очного голосования не было, что подтверждается аудиозаписью общего собрания, проведенного в октябре ДД.ММ.ГГГГ. Ответчик в протоколе обязал собственников платить налоги на свои доходы и доходы МУП РВЦ Симплекс и ОАО Сбербанк РФ в перечне услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном жилом доме, что не соответствует требованию действующего законодательства.

На основании изложенного, истец к ранее заявленным исковым требованиям просил обязать ответчика выполнять требования минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения, утвержденных постановлением Правительства РФ от ДД.ММ.ГГГГ № № взыскать с

ответчика в его пользу убытки в сумме <данные изъяты>, отменить решение общего собрания собственников помещений от ДД.ММ.ГГГГ г.

В судебном заседании истец поддержал исковые требования, пояснив, что при оформлении квартиры в собственность продавец предоставил справку, выданную ООО « Пруссия-Сервис » о том, что задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг отсутствует. Через некоторое время в квитанциях появились сведения о задолженности по оплате данных услуг. Когда он обратился в управляющую компанию, то выяснил, что задолженность возникла за период с июня ДД.ММ.ГГГГ года, т.е. у прежнего собственника квартиры. На его обращение ответчик отказался производить перерасчет оплаты, поэтому он просит обязать ответчика произвести перерасчет платы за содержание жилья и коммунальные услуги, исключив задолженность по указанным услугам, возникшую до ДД.ММ.ГГГГ года. Данными действиями ответчика по незаконному выставлению задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг ему причинен был моральный вред, компенсацию которого он оценивает в <данные изъяты> руб. Кроме того, ответчик ненадлежащим образом оказывает услуги по содержанию жилья. Состояние придомовой территории неудовлетворительное, канализационные люки надлежащим образом не закрыты, фундамент разрушается, в подвале стоит вода, сырость, летом комары, дезинсекция не производится, в воздуховодах живут птицы, забивая вентиляцию. Уборка подъездов не производится, поэтому истец понес убытки в сумме <данные изъяты> руб., которые оплатил за указанный в иске период старшему по подъезду за уборку лестничных клеток. Просит обязать ответчика выполнять требования минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения, утвержденных постановлением Правительства РФ от ДД.ММ.ГГГГ № 290, а именно: еженедельно производить санитарную уборку лестничных клеток; уборку земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного жилого дома; восстановить разрушенную часть тротуара на придомовом участке; закрепить и закрыть канализационные люки; провести дезинсекцию подвалов. Кроме того, полагает, что плата за вывоз ТБО должна быть включена в плату за обслуживание жилья. Решение общего собрания собственников многоквартирного жилого дома от ДД.ММ.ГГГГ подлежит отмене, поскольку в тариф включен налог на доходы УСН, банковское обслуживание, которые собственники жилых помещений в силу норм действующего законодательства не должны оплачивать.

Представитель ответчика по доверенности Романчев К.В. в судебном заседании исковые требования не признал, пояснив, что после получения искового заявления управляющая компания произвела истцу перерасчет, исключив задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг прежнего собственника. С письменным заявлением о перерасчете истец к ним не обращался, поэтому исковые требования о взыскании компенсации морального вреда ничем не подтверждены и необоснованны. Кроме того, с письменными заявками и претензиями по некачественному обслуживанию общего имущества многоквартирного жилого дома истец также не обращался. В обоснование требований о понуждении ответчика

произвести работы по обслуживанию общего имущества жилого дома истец никакие доказательств не предоставил. Обслуживание жилого дома производится по установленному графику работ, в соответствии с объемом, содержащимся в приложении к договору на управление многоквартирным жилым домом, утвержденным решением общего собрания собственников жилья ДД.ММ.ГГГГ. Перечень работ и услуг, их стоимость установили собственники, протокол в установленном порядке недействительным признан не был. В удовлетворении исковых требований гр. Жижкунец И.В. о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого <адрес> в <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ суд в ДД.ММ.ГГГГ году отказал. Кроме того, в перечень услуг по содержанию жилья не были включены услуги управляющей компании по уборке лестничных клеток, поэтому требования истца о взыскании убытков также являются необоснованными. Если собственники примут новое решение и пересмотрят перечень услуг и тариф, то управляющая компания не будет отказываться от уборки лестничных клеток, в случае включения данных работ в перечень услуг по содержанию жилья.

Выслушав стороны, исследовав материалы дела, суд находит иски требования подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено в судебном заседании, истец Денисенко А.Б. является собственником ? доли в праве собственности на <адрес> в <адрес>, на основании договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ и свидетельства о государственной регистрации права собственности от ДД.ММ.ГГГГ г.

Согласно п.п. 5 ч. 2 ст. [153 ЖК РФ](#) обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение с учетом правила, установленного частью 3 статьи 169 настоящего Кодекса.

В квитанции за май ДД.ММ.ГГГГ года истец обнаружил сведения о задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг в размере <данные изъяты> руб. Из полученной истцом в ООО « Пруссия-Сервис » выписки по лицевому счету следует, что в расчет задолженности включена сумма задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг прежнего собственника с ДД.ММ.ГГГГ года, что противоречит требованиям п.п. 5 ч. 2 ст. [153 ЖК РФ](#).

В судебном заседании представитель ответчика утверждал, что перерасчет задолженности истцу с учетом требований п.п. 5 ч. 2 ст. [153 ЖК РФ](#) произведен, о чем предоставлены справки (л.д. 30-52).

Вместе с тем, из содержания указанных справок не следует, что задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг с ДД.ММ.ГГГГ года по ДД.ММ.ГГГГ исключена из общей суммы задолженности, предоставленные справки имеют противоречия, не содержат суммы перерасчета и периода за который он произведен.

Таким образом, исковые требования о понуждении ответчика ООО « Пруссия-Сервис » произвести истцу Денисенко А.Б. по лицевому счету № перерасчет платы за содержание жилья и коммунальные услуги, исключив задолженность по указанным услугам, возникшую до ДД.ММ.ГГГГ года, суд находит обоснованными и подлежащими удовлетворению.

В соответствии со ст. [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.

В судебном заседании установлено, что в досудебном порядке истец не обращался с письменным заявлением к ответчику о перерасчете задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг. Утверждение истца о том, что ответчик отказался производить ему перерасчет, ничем не подтверждено, доказательств тому истец в соответствии с требованиями ст. [56 ГПК РФ](#) суду не предоставил. Таким образом, действиями ООО « Пруссия-Сервис » не были нарушены принадлежащие истцу личные неимущественные права, нематериальные блага, в связи с чем суд не находит оснований для взыскания компенсации морального вреда.

В силу ст. [154 ЖК РФ](#) плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя 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 (п. 1 ч. 2).

В соответствии со 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 и взносов на

капитальный ремонт (ч. 1 в редакции Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 271-ФЗ).

Согласно положений ст. [210](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, ч. 3 ст. [30](#), ст. [46](#), ч. 1, п. 5 ч. 2 ст. [153](#), ч. 2 ст. [154](#), ст. [155](#), ч. 7 ст. [156](#), ст. [158](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями [45](#) - [48](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Из материалов дела следует, что ДД.ММ.ГГГГ между истцом Денисенко А.Б. и ответчиком **ООО « Пруссия-Сервис »** подписан договор управления многоквартирным домом <адрес><адрес>.

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном жилом доме, а также стоимость работ утверждены решением общего собрания собственников помещения в многоквартирном жилом доме от ДД.ММ.ГГГГ г.

Согласно п.5 ст. [46 ЖК РФ](#) решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

На момент проведения оспариваемого собрания истец собственником принадлежащего ему жилого помещения не являлся, поэтому не обладает правом на обжалование в суд принятого на собрании решения в силу п.6 ст. [46 ЖК РФ](#).

Решение общего собрания собственников помещения в многоквартирном жилом доме от ДД.ММ.ГГГГ в установленном порядке не отменено и недействительным не признано, поэтому утверждения истца о том, что утвержденный данным решением тариф является незаконным, является необоснованным, и требование об отмене принятого на собрании решения не подлежит удовлетворению.

Требования истца о понуждении ответчика выполнять требования минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения, утвержденных постановлением Правительства РФ от ДД.ММ.ГГГГ № 290, обязанности выполнить работы по текущему ремонту общего имущества жилого

дома, суд не находит подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно п. 2 Постановления Правительства РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" перечень и Правила, утвержденные настоящим постановлением, применяются к правоотношениям, вытекающим из договоров управления многоквартирным домом и договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме и возникшим после дня вступления в силу настоящего постановления.

Из материалов дела следует, что управляющая компания **ООО « Пруссия-Сервис »** обслуживает многоквартирный жилой <адрес> в <адрес> на основании договора и в соответствии с перечнем работ и услуг, утвержденных общим собранием собственников помещений жилого дома ДД.ММ.ГГГГ г., т.е. до вступления в силу указанного выше Постановления Правительства РФ.

Пункт 1.2 ст. [161 ЖК РФ](#) введен в действие также после принятия общим собранием собственников помещений жилого дома решения от ДД.ММ.ГГГГ г., поэтому к спорным отношениям применим быть не может.

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 170, на которые ссылается истец, носят рекомендательный характер, и не могут применяться в рамках настоящего спора к отношениям по определению перечня услуг и порядка их оплаты между собственниками жилых помещений многоквартирного дома и управляющей организацией, подлежащим регулированию по правилам ч. 7 ст. [156](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Как указано выше, собственники помещений вправе определять состав услуг по ремонту и содержанию общего имущества и его наполнение, а также порядок определения платы на общих собраниях в порядке ст. [44](#) - [48](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, что и было ими реализовано на общем собрании ДД.ММ.ГГГГ.

Указанное решение в установленном законом порядке не оспорено и недействительным не признано.

Из перечня услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома следует, что в него не вошли работы по санитарной уборке лестничных клеток, поэтому требования истца о понуждении ответчика

еженедельно выполнять данные работы, а также о взыскании с ответчика понесенных истцом убытков по оказанию данной услуги третьими лицами в размере <данные изъяты> руб. суд находит необоснованными и не подлежащими удовлетворению.

Истцом также в нарушение требований ст. [56 ГПК РФ](#) не предоставлены доказательства невыполнения ответчиком работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного жилого дома, включенных в перечень работ, а именно: по уборке придомовой территории, дезинсенкции подвалов. С письменными претензиями по вопросу ненадлежащего выполнения данных услуг истец к ответчику не обращался. С учетом указанного, требования истца о понуждении ответчика выполнять данные работы суд находит необоснованными и не подлежащими удовлетворению.

Заявляя также требования о возложении на ответчика обязанности восстановить разрушенную часть тротуара на придомовом участке; закрепить и закрыть канализационные люки, истец также никаких допустимых доказательств о необходимости выполнения данных работ суду не предоставил.

Кроме того, согласно приложению 8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 170 работы по благоустройству дворовых территорий (замошение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, дровяных сараев, оборудования детских и хозяйственно-бытовых площадок) включены в примерный перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда.

Из протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме от ДД.ММ.ГГГГ следует, что собственники приняли решение о ремонте дворового проезда и устройства ливневой канализации многоквартирного дома за счет средств городского бюджета при условии софинансирования собственниками стоимости работ в размере не менее <данные изъяты> % от общей сметной стоимости работ.

На основании ст. [103 ГПК РФ](#) с ответчика подлежит взысканию госпошлина по делу в доход местного бюджета в сумме <данные изъяты> руб.

Руководствуясь ст.ст. [194-199 ГПК РФ](#), суд

Р Е Ш И Л :

Исковые требования Денисенко А. Б. удовлетворить частично.

Обязать **ООО « Пруссия-Сервис »** произвести Денисенко А. Б. по лицевому счету № перерасчет платы за содержание жилья и коммунальные услуги, исключив задолженность по указанным услугам, возникшую до ДД.ММ.ГГГГ года.

В удовлетворении остальной части иска Денисенко А.Б. – отказать.

Взыскать с **ООО « Пруссия-Сервис »** госпошлину по делу в доход местного бюджета в сумме <данные изъяты> руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Калининградский облсуд через Ленинградский райсуд <адрес> в течение месяца.

Мотивированное решение изготовлено ДД.ММ.ГГГГ года.

СУДЬЯ Харитоненко Н.О.