

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

18 августа 2014 года

г. Зеленоградск

Мировой судья 1-го судебного участка Зеленоградского района Калининградской области Вишня О.Г. при секретаре Суховой Н.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску К.....ого А.В. к ООО «Профит СТК» о прекращении взыскания платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги списании задолженности по оплате содержания и ремонта жилого помещения, коммунальных услуг, 3 лица - К.....ая Т.А., К.....ая Тс.А., К.....ий А.А., администрация МО «Зеленоградское городское поселение», прокурор Зеленоградского района Калининградской области,

УСТАНОВИЛ:

Золотарев М.Ю. от имени К.....ого А.В. по доверенности обратился в суд с иском к ООО «Профит СТК», в котором указал, что решением Зеленоградского районного суда Калининградской области от 09 октября 2013 года установлено, что дом 5А по ул. Володарского в г. Зеленоградск признан аварийным; администрация МО «Зеленоградское городское поселение» обязана предоставить К.....ому А.В. во внеочередном порядке на основании договора социального найма на состав семьи три человека благоустроенное жилое помещение в черте г. Зеленоградск, равнозначное ранее занимаемому жилому помещению по адресу: г. Зеленоградск, ул. Володарского, 5А-2, отвечающее установленным санитарным и техническим требованиям. Указывает, что установление платы за содержание и ремонт жилого помещения, непригодного для проживания, а также за коммунальные услуги является незаконным и просит списать задолженность по указанным платежам с момента признания дома аварийным.

В судебное заседание истец К.....ий А.В. не явился; от его представителя Золотарева М.Ю. поступило заявление о рассмотрении дела в отсутствие истца и его представителя.

Представитель ответчика - Руднев В.Г. в судебном заседании исковые требования признал частично, пояснил, что ООО «Профит СТК» на основании конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 5А по ул. Володарского в г. Зеленоградск заключен договор управления многоквартирным домом с собственником - администрацией МО «Зеленоградское городское поселение». При этом в связи с аварийным состоянием жилого дома, принятого к управлению, услуги по содержанию жилья и ремонту управляющей компанией фактически не оказывались, полагает, что задолженность по указанным платежам подлежит списанию; вместе с тем, плата за коммунальные услуги, а именно: за холодное водоснабжение и водоотведение, электроэнергию, начисленная в спорный период по соответствующим нормативам, списана быть не может, поскольку сведений о том, что истец проживает в ином жилом помещении и оплачивает коммунальные услуги по месту проживания, не имеется, с соответствующим заявлением о перерасчете платы за коммунальные услуги по такому основанию истец в управляющую компанию не обращался.

К.....ая Т.А., привлеченная судом к участию в деле в качестве 3 лица, а также законного представителя несовершеннолетних 3 лиц К.....ой ТА. и К.....ого А.А., в судебное заседание не явилась по неизвестной причине; извещена надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства.

Представители 3 лиц - администрации МО «Зеленоградское городское поселение», прокурора Зеленоградского района Калининградской области в судебное заседание не явились по неизвестной причине; извещены надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства.

Заслушав представителя ответчика, исследовав материалы дела, мировой судья пришел к следующему.

В силу ч. 1 ст. 154 Жилищного Кодекса РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя: 1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем); 2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда; 3) плату за коммунальные услуги.

Согласно ч. 4 ст. 155 ЖК РФ наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации, за исключением случая предусмотренного частью 7.1 настоящей статьи. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке.

Частями 2-4 ст. 156 ЖК РФ предусмотрено, что размер платы за пользование жильцу помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из: занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурга и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородские муниципальных образований). Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

В соответствии с ч. 10 ст. 156 ЖК РФ изменение размера платы за содержание и ремонта жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке установленном Правительством Российской Федерации.

Как установлено судом, К.....ий А.В., его дочь К.....ая Т.А. и сын К.....ий А.А. зарегистрированы в квартире № 2 дома № 5А по ул. Володарского в г. Зеленоградск на основании договора социального найма жилого помещения.

Решением Зеленоградского районного суда Калининградской области от 09 октября 2014 года, вступившим в законную силу 22 января 2014 года, установлено, что заключение межведомственной комиссии, назначенной постановлением главы администрации МО «Зеленоградское сельское поселение» № 133 от 29 мая 2009 года, жилой дом № 5А по ул. Володарского в г. Зеленоградск признан аварийным и подлежащим сносу.

ООО «Профит СТК» на основании конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 5А по ул. Володарского в г. Зеленоградск заключен договор управления данным многоквартирным домом с собственником - администрацией М («Зеленоградское городское поселение» № 110-к от 01 марта 2011 года, которым установлен объем и стоимость услуг по содержанию и ремонту жилых помещений, право управляющей организации предоставлять коммунальные услуги на основании договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями.

Из выписки по лицевому счету, выданной ООО «РКЦ», усматривается, что у К.....ого А.В. образовалась задолженность по квартплате и коммунальным платежам за период с марта 2011 года по июль 2014 года, а именно: за содержание жилья - 4418,74 рублей; за холодное водоснабжение и водоотведение - 6688,76 рублей, плата за найм - 653,50 рублей. (Задолженность по оплате электроэнергии МОП в указанной выписке значится, как пояснил представитель ответчика, ошибочно, и фактически истцу не начисляется). Как пояснил представитель ответчика, задолженность по оплате электроэнергии в размере 663 рублей образовалась за период с июня 2013 года до февраля 2014 года, плата начислена по нормативу, поскольку показания прибора учета наниматель в указанный период не предоставлял.

Как заявил представитель ответчика в судебном заседании услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в данный период ООО «Профит СТК» не оказывало полностью.

Пунктом 6 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденных постановлением Правительства от 13 августа 2006 года, в случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, органы управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющая организация, а при непосредственном управлении многоквартирным домом лица, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы (далее - ответственные лица), обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном настоящими Правилами.

Из положений п. 10 указанных выше Правил и приведенной в них формулы, по которой определяется размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения в случаях, предусмотренных п. 6 Правил, следует, что при таком положении, когда такая услуга полностью не оказывалась ни одного календарного дня, размер платы подлежит снижению в полном размере ее начисления.

При таких обстоятельствах, признание иска представителем ответчика в указанной части не противоречит закону, не нарушает права и законные интересы других лиц и на основании ч. 3 ст. 173 ГПК РФ суд принимает решение об удовлетворении заявленных требований в части списания задолженности по оплате содержания и ремонта жилого помещения.

Вместе с тем, действующим законодательством, в том числе «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными постановлением Правительства от 06 мая 2011 года № 354, и регламентирующими в том числе, вопросы, связанные с наступлением ответственности исполнителей и потребителей коммунальных услуг, не предусмотрено снижение платы за коммунальные услуги в связи с признанием жилого дома аварийным, доказательств того, что услуги надлежащего качества по предоставлению холодного водоснабжения, водоотведения и электроснабжения истцу фактически не предоставлялись, в нарушение ст. 56 ГПК РФ не представлено.

Доказательств наличия оснований для перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении, не оборудованном индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета, предусмотренных п. п. 86-97 вышеприведенных Правил, истцом также не представлено, несмотря на то, что суд предлагал представить соответствующие доказательства.

Не усматривается и правовых оснований для списания задолженности К.....ого А.В. в части платы за найм жилого помещения.

При этом по требованиям К.....ого А.В. о прекращении взыскания платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, заявленных в рамках имущественного спора об аннулировании начисленной задолженности, отсутствует предмет спора - задолженность, вследствие чего мировой судья приходит к выводу, что права истца не нарушены, а требования не подлежат удовлетворению. В случае наличия неимущественного спора о праве ответчика начислять указанную плату истец не лишен возможности обратиться с соответствующим исковым заявлением в суд согласно правилам подсудности, установленным гражданским процессуальным законодательством.

Руководствуясь ст. ст. 173, 194-199 ГПК РФ, мировой судья

РЕШИЛ:

Исковые требования К.....ого А.В. к ООО «Профит СТК» о прекращении взыскания платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, списании задолженности по оплате содержания и ремонта жилого помещения, коммунальных услуг, 3 лица - К.....ая Т.А., К.....ая Тс.А., К.....ий А.А., администрация МО «Зеленоградское городское поселение», прокурор Зеленоградского района Калининградской области, - удовлетворить частично.

Обязать ООО «Профит СТК» списать задолженность нанимателя жилого помещения - К.....ого А.В. по оплате содержания и ремонта жилого помещения, расположенного по адресу: г. Зеленоградск, ул. Володарского, 5А-2, образовавшуюся за период с 01 марта 2011 года по 18 августа 2014 года.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано сторонами в Зеленоградский районный суд Калининградской области через мирового судью 1-го судебного участка Зеленоградского района Калининградской области в апелляционном порядке в течение одного месяца со дня изготовления мотивированного решения.

Мотивированное решение изготовлено 18 августа 2014 года.

Мировой судья:



Вишня О.Г.

