

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Ульяновск

03 мая 2018 года

Железнодорожный районный суд г. Ульяновска
в составе председательствующего судьи Черновой Н.В.,
при секретаре Гришиной П.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей
Ульяновской области» в интересах Ч А. И к
открытому акционерному обществу «Городская управляющая компания
Железнодорожного района» о защите прав потребителей,

УСТАНОВИЛ:

РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в
интересах Ч А.И. обратилось в Железнодорожный районный суд г.
Ульяновска с иском к ОАО «Городская управляющая компания Железнодорожного
района» о защите прав потребителей.

В обоснование иска указали, что Ч А.И. проживает по адресу: г.
Ульяновск, ул. Луначарского, До 31.12.2017 года управление
многоквартирным домом осуществлялось ОАО «ГУК Железнодорожного района».
01.01.2018 года на основании решения общего собрания управление домом по
ул. Луначарского осуществляется ООО «Собственники жилья Домострой». При
оплате коммунальных услуг в феврале 2018 г., в отделении ООО «РИЦ-
Ульяновск» выяснилось, что истице выставлена задолженность по лицевому счету
116164015D в сумме 792 руб. 13 коп. В платежном документе за декабрь 2017 года
данная сумма к оплате выставлена не была. 19.02.2018 года истица обратилась к
ответчику с претензией, в которой просила снять начисления в сумме 792 руб. 13
коп. Требование оставлено без ответа. Действия ответчика, выразившееся во
включении в платёжный документ строки «Резерв на непредвиденные и
неотложные работы» противоречит закону и нарушают права истицы как
потребителя жилищно-коммунальных услуг. Решение по установлению платы по
строке: «Резерв на непредвиденные, неотложные работы», общим собранием
собственников дома не принималось. В результате неправомерных действий
ответчиков на лицевом счете № 116164015D числится задолженность. На
указанную задолженность начисляются пени. Все эти обстоятельства причиняют
ей глубокие физические и нравственные страдания, что негативно сказывается на
состоянии здоровья.

В связи с этим просят суд:

- обязать ОАО «ГУК Железнодорожного района» исключить из лицевого счета
116164015D жилого помещения по адресу г. Ульяновск, ул. Луначарского,
строку «Резерв на непредвиденные, неотложные работы» 792 руб. 13 коп.

- взыскать с ОАО «ГУК Железнодорожного района» в пользу Ч А. Ивановны в счёт компенсации морального вреда 5 000 рублей,
- взыскать с ОАО «ГУК Железнодорожного района» в пользу Ч А И , Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в равных долях штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

В судебное заседание истица не явилась, просила рассмотреть дело в свое отсутствие.

В судебном заседании представитель Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» Тришин В.А. исковые требования поддержал, пояснения дал аналогичные доводам, изложенным в иске. Дополнил, что размер платы по услуге «Содержание и ремонт жилья» на период 2015-2017 гг. в данном доме был установлен на основании постановлений Администрации г. Ульяновска «О размерах платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения». Согласно предоставленных платежных документов для оплаты ЖКУ в строку «Содержание и ремонт жилья». Представленные ответчиком акты выполненных работ подтверждают, что производились ремонтные работы системы ЦО, кровли, а так же мест общего пользования (вход в подвальное помещение). Договор управления многоквартирным домом является основным правоустанавливающим документом, регулирующим отношения между собственниками и управляющей компанией, в том числе ценовые. Все вышеперечисленные работы входят в установленный на основании постановлений Администрации г. Ульяновска тариф по строке «Содержание и ремонт жилья». Таким образом, проведенные управляющей компанией работы не могут быть отнесены к непредвиденным. Регулирование цен и тарифов по статье «содержание и текущий ремонт» должно происходить только на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома. На общем собрании собственников жилых помещений не ставился и не утверждался вопрос об утверждении платы по строке «Резерв на непредвиденные неотложные работы». Перечень услуг и работ, цены и тарифы по статье «Содержание и ремонт жилья» утверждаются решением общего собрания в порядке, согласно статьям 45-48 Жилищного кодекса РФ, то есть, в форме очного или заочного голосования, либо администрацией региона. Более того, действующим законодательством не предусмотрено установление и изменение тарифа на жилищные услуги управляющей организацией в одностороннем порядке. Таким образом, начисление истице платы по строке «Резерв на непредвиденные неотложные работы» не только не основано на законе, но и является нарушением условий договора управления.

В судебном заседании представитель ответчика ОАО «Городская управляющая компания Железнодорожного района» Е Е.Ю., действующая по доверенности, с исковыми требованиями не согласилась, указала, что многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Ульяновск, ул.

Луначарского, д. , находился в управлении ОАО «Городская управляющая компания «Железнодорожного района», согласно заключенного договора управления от 01.07.2008 г. до 31.12.2017 г. При прекращении управления многоквартирным домом образовалась задолженность в сумме 45 304 руб. 97 коп. за работы непредвиденного, неотложного характера, выполненные управляющей компанией в период действия договора управления. В связи с этим были произведены начисления собственникам по данному адресу по услуге «резерв на непредвиденные, неотложные работы».

Привлеченные к участию в деле в качестве третьих лиц Ч: К.В., М О.В., Ч Д.К., представитель администрации города Ульяновска, ООО «Собственники жилья Домострой» в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом.

Выслушав явившиеся стороны, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ суд рассматривает дело в пределах того объема доказательств, которые были представлены сторонами и исследовались в судебном заседании.

Согласно статье 67 ГПК РФ суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Согласно преамбуле Закона Российской Федерации от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" данный Закон регулирует отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями, импортерами, продавцами при продаже товаров (выполнении работ, оказании услуг), устанавливает права потребителей на приобретение товаров (работ, услуг) надлежащего качества и безопасных для жизни, здоровья, имущества потребителей и окружающей среды, получение информации о товарах (работах, услугах) и об их изготовителях (исполнителях, продавцах), просвещение, государственную и общественную защиту их интересов, а также определяет механизм реализации этих прав.

Из материалов дела следует, что Ч А.И. является нанимателем квартиры, расположенной по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. , кв. .

В квартире зарегистрированы: Ч А.И., Ч К.В., М О.В., Ч Д.К., несовершеннолетние М Д.Д., М П.Д.

Жилой дом, расположенный по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. , находился в управлении ОАО «ГУК Железнодорожного района» на основании договора управления многоквартирным домом от 01 июля 2007 года до 31.12.2017 г.

В соответствии с ч. 1 ст. 153 ЖК РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные

услуги. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности.

В соответствии с ч. 2 ст. 154 ЖК 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: плату за пользование жилым помещением (плата за наем); плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме). Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда; плату за коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования включает в себя: 1) плату за наем жилого помещения, устанавливаемую в соответствии со статьей 156.1 настоящего Кодекса; плату за коммунальные услуги.

В соответствии со ст. 156 ЖК РФ размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание 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.

Исходя из положений части 3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, к компетенции органов местного самоуправления отнесено установление размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации также предусмотрено установление размера платы за содержание жилого помещения органом местного самоуправления в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении такого размера.

При этом согласно пункту 36 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме органы местного самоуправления в соответствии с частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливают размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, исходя из стоимости услуг и работ, входящих в утвержденные решением общего собрания собственников помещений перечни услуг и работ, выполняемых лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

С учетом положений пункта 9 статьи 13 и пункта 10 части 1 статьи 14 ЖК РФ отношения по оплате жилого помещения и коммунальных услуг могут регулироваться нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

Согласно постановлению Администрации города Ульяновска от 27.09.2016 N 2700 с 01.10.2016 г. установлен размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме, которые на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения по адресу: г. Ульяновск ул. Луначарского, д. в размере 13,64 руб. за кв.м.

Согласно платежному документу за декабрь 2017 г. по лицевому счету 116164015 D по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. кв. начислено:

- плата за содержание и ремонт жилья в размере 770 руб. 66 коп., исходя из тарифа 13,64 руб. за 1 кв.м.,
- плата на услугу «резерв на непредвиденные, неотложные работы» в размере 792 руб. 13 коп., исходя из тарифа 14,02 руб.

При этом в перечень работ и услуг, входящих в состав статьи «содержание и ремонт жилья» уже входит «резерв на непредвиденные неотложные работы» - тариф в размере 0,71 руб./кв. м.

Согласно Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 22 от 27.06.2017 года "О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности" под содержанием общего имущества в многоквартирном доме следует понимать комплекс работ и услуг, направленных на поддержание этого имущества в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность их имущества, доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг.

Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их

оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации (часть 1.2 статьи 161 ЖК РФ).

Перечень конкретных работ и услуг, выполняемых за счет платы за содержание жилого помещения, условия их оказания и выполнения, а также размер платы за содержание 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. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год (пункт 5 части 2 статьи 44, часть 7 статьи 156 ЖК РФ).

Управляющая организация не вправе в одностороннем порядке изменять порядок определения размера платы за содержание жилого помещения и начислять плату за содержание жилого помещения в размере, превышающем размер такой платы, определенный в соответствии с заключенным договором управления многоквартирным домом (часть 7 статьи 156, части 1, 2, 3 и 8 статьи 162 ЖК РФ, пункт 1 статьи 310, пункт 1 статьи 432, статьи 450 - 453 ГК РФ).

Согласно ст. 162 ЖК РФ, по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме), 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.

Частью 1 статьи 156 ЖК РФ установлено, что плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Соответственно, процедура изменения спорной платы регламентирована нормами жилищного законодательства, которые являются специальными по отношению к положениям гражданского законодательства и имеют своей направленностью обеспечение гарантий прав и интересов собственников и нанимателей жилых помещений как более слабой стороны во взаимоотношениях с управляющей компанией. Жилищным кодексом Российской Федерации и иными подзаконными актами не предусмотрено каких-либо изъятий по одностороннему и самостоятельному изменению управляющей компанией спорной платы и составляющих ее статей.

При этом управляющей компанией не представлено суду доказательств в обоснование взимания дополнительно платы за услугу «резерв на непредвиденные, неотложные работы» в размере 792 руб. 13 коп., исходя из тарифа 14,02 руб., превышающем размер такой платы, определенный в соответствии с заключенным

договором управления многоквартирным домом, о необходимости выполнения указанных представителем ответчика работ и услуг, а также о размере платы за них.

Таким образом, действия управляющей компании по начислению истце в декабре 2017 г. дополнительно платы за услугу «резерв на непредвиденные, неотложные работы» в размере 792 руб. 13 коп., исходя из тарифа 14,02 руб. противоречат действующему законодательству, поскольку в перечень работ и услуг, входящих в состав статьи «содержание и ремонт жилья» уже входит «резерв на непредвиденные неотложные работы» исходя из тарифа 0,71 руб./кв. м.

В связи с этим иски о возложении обязанности на ОАО «ГУК Железнодорожного района г.Ульяновска» исключить из лицевого счета 116164015D жилого помещения по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, строку «Резерв на непредвиденные, неотложные работы» в размере 792 руб. 13 коп. подлежат удовлетворению.

Согласно ст.15 Закона РФ «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения продавцом прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами РФ, 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. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

Поскольку факт нарушения прав истца нашел свое подтверждение в ходе судебного разбирательства, истец имеет законное право на компенсацию морального вреда.

Однако заявленный истцом размер компенсации морального вреда в размере 5000 руб. суд находит завышенным.

При определении размера компенсации морального вреда суд в соответствии с положениями ст. ст. 151, 1101 ГК РФ принимает во внимание обстоятельства, при которых права Ч А.И. были нарушены, длительность нарушения ответчиком прав истца и объем нарушенных прав истца, характер причиненных истцу нравственных страданий, а также учитывает требования разумности и справедливости.

С учетом изложенного суд определяет компенсацию морального вреда, подлежащего взысканию с ОАО «ГУК Железнодорожного района» в пользу Ч А.И. в размере 2 000 руб.

В соответствии со ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера)

за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя. Если с заявлением в защиту прав потребителя выступают общественные объединения потребителей (их ассоциации, союзы) или органы местного самоуправления, пятьдесят процентов суммы взысканного штрафа перечисляются указанным объединениям (их ассоциациям, союзам) или органам.

Сумма штрафа, подлежащая взысканию с ответчика в пользу истца, составляет 1000 руб. ((2000 руб.)/50%).

Таким образом, с ОАО «ГУК Железнодорожного района» в пользу Ч А.И. подлежит взысканию штраф в размере 500 руб., в пользу региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» штраф в размере 500 руб.

В соответствии с ч. 1 ст. 103 ГПК РФ 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.

Таким образом, с ОАО «ГУК Железнодорожного района» подлежит взысканию в доход местного бюджета государственная пошлина в размере пошлину 600 руб.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 194 -198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

исковые требования региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в интересах Ч А И удовлетворить частично.

Обязать открытое акционерное общество «Городская управляющая компания Железнодорожного района» исключить из лицевого счета 116164015D жилого помещения по адресу г. Ульяновск, ул. Луначарского, строку «Резерв на непредвиденные, неотложные работы» в размере 792 рублей 13 копеек.

Взыскать с открытого акционерного общества «Городская управляющая компания Железнодорожного района» в пользу Ч А И компенсацию морального вреда в размере 2 000 рублей, штраф в размере 500 рублей.

Взыскать с открытого акционерного общества «Городская управляющая компания Железнодорожного района» в пользу региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» штраф в размере 500 рублей.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с открытого акционерного общества «Городская управляющая компания Железнодорожного района» в доход муниципального образования город Ульяновск государственную пошлину в размере 600 рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Ульяновский областной суд через Железнодорожный районный суд города Ульяновска в течение месяца со дня принятия его в окончательной форме.

Судья



Н.В. Чернова

14 августа 2018 г.
Секретарь судебного заседания
И.В. Чернова

КОПИЯ
Подпись Судьи
Секретаря судебного заседания
«__» __ 20__ г.

Секретарь судебного заседания
И.В. Чернова
Железнодорожного районного суда
г. Ульяновск
Секретарь *И.В. Чернова*
21.08.2018 г.