

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

.... адрес

Советский районный суд адрес в составе председательствующего судьи Лукашевич И.В., подготовке и организации судебного процесса помощником судьи Дергуновой И.А., при ведении протокола секретарем судебного заседания Байрамовой С.С. рассмотрев в открытом судебном заседании в адрес гражданское дело по иску ТСЖ «адрес» к Емельяновой Н.Г. о взыскании задолженности по оплате взносов на содержание жилья, пени и судебных расходов,

Установил:

ТСЖ «адрес» обратилось в суд с иском, в котором указал, что Емельянова Н.Г. имеет в собственности жилое помещение, расположенное по адресу: адрес. Взыскатель - ТСЖ «адрес» является организацией, управляющей многоквартирным домом. Тарифы на обслуживание жилья утверждаются на общих собраниях членов ТСЖ. Общая задолженность ответчика в отношении помещения по адресу: адрес по оплатам на содержание жилья за период с по составляет 155 319,99 руб. Размер пени за указанный период по оплатам на содержание жилья по помещению № составляет 15 432,3 рублей. и по обращению Истца в отношении Ответчика были вынесены судебные приказы о взыскании задолженности за содержание жилья за периоды с по, а также за период с по, Указанные приказы были отменены определениями по делу № и № на основании поступившего от должника заявления. Просили взыскать в счет задолженности по оплате за содержание жилья в отношении помещения по адресу: адрес, за период с по, 155 319,99 руб., пени за нарушение срока уплаты платежей за аналогичный период: 15 432,30 рублей, судебные расходы по оплате услуг представителя 7 000 руб., расходы по оплате государственной пошлины в размере 4615,05 руб.

В ходе рассмотрения дела, с учетом ходатайства ответчика о применении срока исковой давности, истец уточнил иски требования, просили взыскать с Емельяновой Н.Г. в пользу ТСЖ «адрес» в счет задолженности по оплате за содержание жилья в отношении помещения по адресу: адрес, за период с по в размере 154 845,28 руб., пени за нарушение срока уплаты платежей за период с по в размере 20 209,40 рублей, судебные расходы на почтовые отправления в размере 215,88 руб., оплата услуг представителя в размере 7 000 руб., а также по оплате государственной пошлины в размере 4 615,05 руб. Вопрос о зачете денежных средств в общей сумме 131 728,72 руб., поступивших на расчетный счет истца в качестве оплат ответчика по отмененным судебным приказам от по делу № и от по делу № на усмотрение суда.

Представитель истца, действующий на основании доверенности ФИО5 в судебном заседании уточненные иски требования поддержал в полном объеме, просил их удовлетворить.

Ответчик в судебном заседании участия не принимала, просила о рассмотрении дела в ее отсутствие. Ранее в судебном заседании пояснила, что последнюю оплату производила за перестала оплачивать, так как председатель Горбачев отказывался представлять первичные документы. Они подавали жалобу в жилищную инспекцию. Бесспорные платежи – это горячая, холодная вода, электроэнергия и лифт. Писали заявление на выход из ТСЖ, но председатель не сделал этого. Тариф, который представил представитель истца на основе протокола общего собрания собственников, на самом деле 10 лет уже общие собрания не проводятся. Не согласна в части взыскания за отопление и с тарифом на содержание жилья. Тариф на содержание не был установлен, соглашения не подписывали. Просила применить срок исковой давности, отказав истцу в

удовлетворении искового заявления в части требования за расчетный период с ... по, Позднее представила письменные возражения и произведенные расчеты по начислению платежей с зачетом удержаний, произведенных по исполнительным листам.

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

В силу ст.ст. 210 и 249 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором; каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

В соответствии со ст.ст. 39, 153, 154 и 158 ЖК РФ собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме и обязаны нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доли в праве общей собственности на это имущество.

В п. 40 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», в силу пункта 1 статьи 290 ГК РФ, части 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ указано, что собственникам помещений (как жилых, так и нежилых) в многоквартирном доме принадлежит общее имущество в таком доме на праве общей долевой собственности независимо от фактов создания товарищества собственников недвижимости и членства в нем.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.11.2010 года № 4910/10, собственник нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, в силу прямого указания закона обязан нести расходы по содержанию общего имущества независимо от наличия у него расходов на содержание собственного помещения, находящегося в индивидуальной собственности, и расходов на коммунальные услуги.

Исходя из буквального толкования названных норм следует, что на собственнике помещения лежит обязанность по осуществлению расходов по содержанию общего имущества пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество.

Статьей 36 ЖК РФ предусмотрено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Статьей 153 ЖК РФ предусмотрено, что 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 помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение.

Согласно ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: 1) 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, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме; 2) взнос на капитальный ремонт; 3) плату за коммунальные услуги. Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными, в том числе в электронной форме с использованием системы, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Согласно ст. 156 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491 утверждены Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и правила изменения размера платы за содержание 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.

На основании п. 28 Правил собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения: платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме – в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений; обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, включая истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

В соответствии со ст. 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе (далее - иной специализированный потребительский кооператив).

Таким образом, собственник помещения, расположенного в многоквартирном доме, в силу прямого указания закона обязан нести расходы по содержанию общего имущества, расходов на содержание собственного помещения, находящегося в индивидуальной собственности, расходов на коммунальные услуги, а в случае неисполнения указанной обязанности сумма задолженности подлежит взысканию в судебном порядке.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

Как следует из материалов дела, управление многоквартирным жилым домом № по адрес в адрес осуществляет ТСЖ «адрес».

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости адрес в адрес принадлежит на праве собственности Емельяновой Н.Г.

Из карточки расчета по лицевому счету № задолженность ответчика по оплате жилищно-коммунальных услуг за период с составляет 154 845 рублей 28 копеек.

.... мировым судьей судебного участка № в Советском судебном районе в адрес вынесен судебный приказ № о взыскании с должника Емельяновой Н.Г. в пользу ТСЖ «адрес» задолженности по оплате коммунальных услуг и содержание жилья за период с по в размере 16 464,41 руб., пени в размере 964,00 руб., юридические расходы в размере 1500 руб., расходы по оплате государственной пошлины в размере 481 руб., всего 19 409,41 руб.

Определением мирового судьи судебного участка № в Советском судебном районе в адрес от судебный приказ № мирового судьи судебного участка № в Советском судебном районе в адрес от о взыскании задолженности с Емельяновой Н.Г. в пользу ТСЖ «адрес отменен. Производство по делу прекращено. Судебный приказ № от отозван с исполнения (л.д.112,113).

.... исполняющим обязанности мирового судьи судебного участка № в Советском судебном районе в адрес мировым судьей судебного участка № в Советском судебном районе в адрес вынесен судебный приказ № о взыскании с должника Емельяновой Н.Г. в пользу ТСЖ «адрес» задолженности по оплате за капитальный ремонт жилого помещения за период с по в размере 29 218,70 руб., пени по состоянию на в размере 5 732,04 руб., расходы по оплате государственной пошлины в размере 624,26 руб.

Определением исполняющего обязанности мирового судьи судебного участка № в Советском судебном районе в адрес мирового судьи судебного участка № в Советском судебном районе в адрес от судебный приказ № исполняющего обязанности мирового судьи судебного участка № в Советском судебном районе в адрес мирового судьи судебного участка № в Советском судебном районе в адрес от о взыскании задолженности с Емельяновой Н.Г. в пользу ТСЖ «адрес отменен. Производство по делу прекращено. Судебный приказ № от отозван с исполнения (л.д.110,111).

.... мировым судьей судебного участка № в Советском судебном районе в адрес вынесен судебный приказ № о взыскании с должника Емельяновой Н.Г. в пользу ТСЖ «адрес» задолженности по оплате за содержание жилья за период с по в размере 100 817,40 руб., пени в размере 9 795,78 руб., расходы по оплате государственной пошлины в размере 1 706,13 руб.

Определением мирового судьи судебного участка № в Советском судебном районе в адрес от судебный приказ № мирового судьи судебного участка № в Советском судебном районе в адрес от о взыскании задолженности с Емельяновой Н.Г. в пользу ТСЖ «адрес отменен. Производство по делу прекращено. Судебный приказ № от отозван с исполнения (л.д.108,109).

Разрешая возникший спор, руководствуясь указанными выше нормами, суд приходит к выводу, что ответчик, являясь собственником жилого помещения, расположенного по адресу: адрес, в силу закона должен был своевременно и в полном объеме вносить плату за оказанные истцом жилищно-коммунальные услуги, что надлежащим образом за период с ответчиком не исполнялось, и пришел к выводу об удовлетворении заявленных требований.

Доводы ответчика о том, что она не является членом ЖСК правового значения не имеет, поскольку обязательства по оплате возникли у ответчика из обязательств собственника жилья, а не членства в ЖСК. Тарифы на содержания жилья устанавливались решениями общего собрания от (л.д.75), от на (л.д.77), от на (л.д.71), которые в установленном законом порядке не оспаривались. При этом, размер ежемесячной платы за содержание жилья и ремонт общего имущества для собственников квартир определяется путем умножения площади квартиры на тариф, действующий в спорном периоде.

Определяя размер задолженности, подлежащей взысканию с ответчика, суд исходит из доказанности факта предоставления ответчику услуг и руководствуется представленным истцом в материалы дела расчетом, проверив его и признав его правильным, в связи с чем, считает требования о взыскании с ответчика в пользу истца суммы основного долга подлежащими удовлетворению в размере 154 845,28 руб.

Исходя из положений ст. ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

В соответствии с п. 14 ст. 155 ЖК РФ, лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

В соответствии с п. 38 постановления Пленума ВС РФ от 27.06.2017 года № 22, по смыслу части 14 статьи 155 ЖК РФ, собственники и наниматели жилых помещений по договору социального найма, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пеню, размер которой установлен законом и не может быть увеличен.

Истцом, на основании п. 14 ст. 155 ЖК РФ начислены пени в размере 20 209 руб. 40 коп. за период с по

Согласно п. 1 ст. 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Если подлежащая уплате неустойка (штраф) явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе ее уменьшить (ст. 333 ГК РФ).

Оценивая период просрочки, размер штрафных санкций, сумму задолженности, суд считает возможным при определении суммы пени применить положения ст. 333 ГК РФ и снизить ее размер до 5 000 руб. 00 коп., считая данную сумму соразмерной последствиям нарушения обязательств.

В силу пункта 35 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27 декабря 2016 г. № 62 «О некоторых вопросах применения судами положений Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации о приказном производстве» отмена судебного приказа является самостоятельным основанием для поворота исполнения судебного приказа, если на момент подачи заявления о повороте исполнения судебного приказа или при его рассмотрении судом не возбуждено производство по делу на основании поданного взыскателем искового заявления (статья 443 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В силу части 2 статьи 444 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации ответчик вправе подать в суд заявление о повороте исполнения решения.

Положения статей 443 и 444 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации устраняющие последствия исполнения отмененного в дальнейшем решения суда и закрепляющие обязанность суда первой инстанции рассмотреть вопрос о повороте исполнения решения суда в случае подачи ответчиком соответствующего заявления, направлены на установление дополнительных гарантий защиты прав стороны по делу вследствие предъявления к ней необоснованного требования.

Согласно статье 443 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрена совокупность юридических фактов, являющихся основанием для осуществления поворота судебного приказа, приведенного в исполнение: отмены ранее вынесенного судебного приказа, возбуждено ли в суде дело о взыскании задолженности в исковом порядке, исполнение

судебного акта ответчиком, которое должно быть подтверждено представленными в суд доказательствами.

Отмена судебного приказа не является безусловным основанием для возврата денежных средств в порядке статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку обязательства вследствие неосновательного обогащения возникают при наличии совокупности условий, в том числе, при отсутствии законных оснований для получения денежных средств.

В данном случае настоящим решением, судом установлено наличие задолженности ответчика по оплате коммунальных услуг за период, который ранее заявлялся искомой стороной и приказном порядке взыскан, но в последствии был отменен. При установлении факта наличия задолженности суд приходит к выводу, что истцом денежные средства в размере 131728,72 рублей были получены истцом на законных основаниях. Факт отсутствия задолженности ответчиком не опровергнут.

В силу статьи 410 Гражданского кодекса Российской Федерации, обязательство прекращается полностью или частично зачетом встречного однородного требования, срок которого наступил либо срок которого не указан или определен моментом востребования. В случаях, предусмотренных законом, допускается зачет встречного однородного требования, срок которого не наступил. Для зачета достаточно заявления одной стороны.

Из представленных ответчиком расчетов (л.д.99-122 т.2) в обоснование своих возражений следует, что она производит зачет, удержанных с нее денежных сумм во исполнение судебных актов по взысканию задолженности за содержание жилья, которые в последствии были отменены.

Как разъяснено в пп. 10, 11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 11 июня 2020 года № 6 «О некоторых вопросах применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о прекращении обязательств» согласно статьи 410 Гражданского кодекса Российской Федерации для прекращения обязательств зачетом, по общему правилу, необходимо, чтобы требования сторон были встречными, их предметы были однородными и по требованию лица, которое осуществляет зачет своим односторонним волеизъявлением (далее - активное требование), наступил срок исполнения. Указанные условия зачета должны существовать на момент совершения стороной заявления о зачете. Например, встречные требования сторон могут в момент своего возникновения быть неоднородными (требование о передаче вещи и требование о возврате суммы займа), но к моменту заявления о зачете встречные требования сторон уже будут однородны (требование о возмещении убытков за нарушение обязанности по передаче вещи и требование о возврате суммы займа).

Соблюдение критерия встречности требований для зачета согласно статье 410 ГК РФ предполагает, что кредитор по активному требованию является должником по требованию, против которого зачитывается активное требование (далее - пассивное требование). В случаях, предусмотренных законом или договором, зачетом могут быть прекращены требования, не являющиеся встречными, например, согласно положениям пункта 4 статьи 313 ГК РФ.

Таким образом, принимая во внимание, что ранее выданные судебные приказы мирового судьи судебного участка № в Советском судебном районе адрес от № в размере 112 319,31 рублей и мирового судьи судебного участка № в Советском судебном районе адрес от № в размере 19 409, 41 рублей о взыскании с ответчика Емельяновой Н.Г. задолженности за спорный период, отмененные определениями от, были исполнены в принудительном порядке, суд приходит к выводу о зачете в счет исполнения основного обязательства по оплате содержания жилья, установленных настоящим решением, удержанных с Емельяновой Н.Г. в пользу ТСЖ «адрес по судебному приказу мирового судьи судебного участка № в Советском судебном районе адрес от № денежных средств в размере 112 319,31 рублей, а также по судебному приказу мирового судьи судебного участка № в Советском судебном районе адрес от № денежных средств в размере 19 409, 41 рублей.

При этом следует отметить, что по обязательству Емельяновой Н.Г., установленному мировым судом по делу № от в размере 35 575 рублей, взыскана была задолженность по оплате за капитальный ремонт, в связи с чем, к зачету не могут быть учтены при рассмотрении настоящего дела. Право на поворот исполнения указанного решения у ответчика сохраняется.

В соответствии со 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.

Из копии договора об оказании юридических услуг от № следует, что между ТСЖ «адрес» и ИП ФИО5 заключен указанный выше договор, согласно которому исполнитель обязуется по поручению заказчика оказать последнему правовую помощь по поводу взыскания задолженности по оплате за содержание жилья, коммунальных и иных услуг с должника Емельяновой Н.Г. Стоимость услуг составляет 7 000 руб. Учитывая характер и объем выполненного представителем поручения, сложность дела, суд приходит к выводу об удовлетворении требований в полном объеме и взыскании их с ответчика. Кроме того с ответчика подлежит взысканию почтовые расходы в размере 215,88 руб.

В силу ч. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 ГПК РФ настоящего Кодекса.

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию судебные расходы по оплате госпошлины в размере 4 615,05 руб., оплата которой подтверждается платежными поручениями № от в сумме 2 427,92 руб., № от в сумме 200 руб., № от в сумме 200 руб., № от в сумме 35 руб., № от в размере 46 руб., № от в размере 1 706,13 руб.

Руководствуясь ст. 194-199 ЕПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Взыскать с Емельяновой Н.Г. в пользу ТСЖ «адрес» задолженность по оплате содержания жилья за период с по в сумме 154 845, 28 рублей, пени за нарушение сроков оплаты платежей за период с по в сумме 5000 рублей, судебные расходы в сумме 7 215,88 рублей, 4 396,91 рублей, а всего 171 458,07 рублей.

Зачесть в счет оплаты задолженности по оплате содержания жилья за период с по в сумме 154 845,28 рублей, взысканные с Емельяновой Н.Г. в пользу ТСЖ «адрес» в ходе исполнения судебных приказов: - мирового судьи судебного участка № в Советском судебном районе адрес от № в размере 112 319,31 рублей, - мирового судьи судебного участка № в Советском судебном районе адрес от № в размере 19 409, 41 рублей, отмененных определениями от, в этой связи решение суда в данной части не исполнять.

Решение суда может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке в Омский областной суд адрес в течение одного месяца со дня вынесения решения суда в окончательной форме.

Мотивированное решение изготовлено

Судья: И.В. Лукашевич