

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

25 марта 2021 года

г. Химки Московской области

Мировой судья судебного участка № 332 Химкинского судебного района Московской области Ефремова Е.Ю., исполняющая обязанности мирового судьи судебного участка №261 Химкинского судебного района Московской области, при секретаре Козловой А.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ТСЖ «Дубки» к Сербиной Алеси Евгеньевны о взыскании задолженности по оплате коммунальных услуг, услуг за содержание общедомового имущества, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

ТСЖ «Дубки» обратилось с иском к Сербиной А.Е. о взыскании задолженности по оплате коммунальных услуг, ссылаясь на то, что ответчик является собственником жилого помещения –квартиры №151 по адресу: г. Химки, ул. Лавочкина, д.13, корп.2.

Как указано в иске, ТСЖ «Дубки» с 08.02.2006 осуществляет управление указанным выше домом.

Между тем, ответчица обязательства по оплате жку исполняет ненадлежащим образом, в связи с чем за период с октября 2019 года по ноябрь 2020 года включительно образовалась задолженность.

На основании изложенного, после уточнения исковых требований, истец просит взыскать с ответчицы образовавшуюся задолженность по жку в сумме 4114,31руб., расходы по оплате госпошлины в размере 1592 руб., расходы по оплате услуг представителя в размере 20 000 руб., почтовые расходы в размере 211,84 руб.

Представитель истца в судебном заседании уточненные исковые требования поддержала по основаниям, изложенным в иске.

Представитель ответчицы в судебном заседании просила отказать в удовлетворении исковых требований, письменные возражения по иску поддержала, ссылаясь на то, что самостоятельно рассчитывала начисления по оплате тепловой энергии, поскольку корпус 2 является самостоятельным зданием, имеет отдельный тепловой счетчик, остальные начисления полностью оплачивала по выставленным счетам.

Суд, выслушав явившихся лиц, исследовав представленные по делу доказательства, приходит к следующему.

Одним из конституционных принципов правосудия является принцип состязательности и равноправия сторон (ст. 123 ч. 3 Конституции Российской Федерации), который также закреплен в ч.1 ст.12 ГПК РФ.

Согласно свидетельства о государственной регистрации права от 15.04.2016 Сербина А.Е. является собственницей квартиры №151 по адресу: г. Химки, ул. Лавочкина, д.13, к.2.

Согласно ч.3 ст. 30 и ч.3 ст. 31 ЖК РФ собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

Во исполнение обязанности по управлению МКД, ТСЖ «Дубки» заключило с ООО «Сергиево-Посадский РО» договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами от 20.11.2018, с ОАО «Мосэнергосбыт» договор энергоснабжения от 15.07.2013, с ООО «ТСК Мосэнерго» договор теплоснабжения от 01.01.2014, с МП «Химкинский водоканал» договор на отпуск питьевой воды и прием сточных вод от 25.04.2006.

Поскольку в силу п.3 ст. 672, ст. 678, п.3 ст. 682, ст. 686 ГК РФ, ст. 153, ч.4 ст. 154, ч.1 ст. 155, ч.1 ст. 157 ЖК РФ и Постановления Правительства Российской Федерации №354 от 06.05.2011 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах» собственник (наниматель) жилого помещения, а также проживающие совместно с ним члены его семьи, обязаны ежемесячно и своевременно вносить плату за жилое помещение по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов или органами местного самоуправления, исходя из объема потребляемых коммунальных услуг либо нормативов их потребления.

Как указала сторона ответчика в судебном заседании, жилищно-коммунальные услуги Сербина А.Е. оплачивает в полном объеме по выставленным ТСЖ счетам за исключением платы за тепловую энергию, поскольку расчет за потребленную тепловую энергию должен основываться на показаниях счетчика, установленного на корпусе 2, поскольку данный корпус является самостоятельным и отдельным объектом недвижимости.

Протоколом №26 собрания собственников помещений корп. 1-6 от 07.06.2013 подтверждается принятие собственниками решения об утверждении договора управления многоквартирным жилым комплексом «Дубки» по адресу: Московская область, г.Химки, ул Лавочкина. д. 13, корп. 1-6 из двух многоквартирных домов, гаража и трех нежилых корпусов, связанных между собой общими строительными конструкциями и инженерными коммуникациями и расположенных на одном земельном участке, в состав общего имущества многоквартирного дома включено помещение индивидуального теплового пункта с внутренним инженерным оборудованием.

Согласно п.54 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354, в случае самостоятельного производства исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения) с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расчет

11/12

размера штаты для потребителей за такую коммунальную услугу осуществляется исполнителем исходя из объема коммунального ресурса (или ресурсов), использованного в течение расчетного периода при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению, и тарифа (цены) на использованный при производстве коммунальный ресурс (абз.1). Объем использованного при производстве коммунального ресурса определяется по показаниям прибора учета, фиксирующего объем такого коммунального ресурса (абз.2).

При определении размера платы потребителя за коммунальную услугу по отоплению (при отсутствии централизованного теплоснабжения) объем использованного при производстве коммунального ресурса распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме пропорционально размеру общей площади принадлежащего (находящегося в пользовании) каждому потребителю жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме в соответствии с формулой 18 приложения 2 (абз.4).

Судом установлено, что по почтовому адресу: Московская область, г. Химки, ул. Лавочкина, д.13 расположены корп. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, из которых жилые помещения расположены лишь в корп. 1 и 2, корп.7 представляет собой тепловой пункт, насосную станцию, а остальные корпуса состоят из нежилых помещений.

Жилищный кодекс Российской Федерации (ст.16) регулирует отношения по пользованию объектами жилищных прав (жилые помещения, к которым относят индивидуальный жилой дом, его часть, квартиру, ее часть, комнату, но не дает понятия термина «многоквартирный дом».

В то же время в ст. 8 Кодекса допускается применение соответствующего законодательства к отношениям, связанным с ремонтом, переустройством и планировкой помещений в многоквартирном доме, предоставлением коммунальных услуг, внесением платы за коммунальные услуги и др.

В п.6 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» под зданием понимается результат строительства, представляющий собой строительную систему, включающую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического назначения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, ведения производства, хранения продукции или содержания животных. Следовательно, тот факт, что надземные части между собой не связаны над землей, сам по себе не означает, что они не являются частью одной строительной системы, имеющей общую подземную часть.

Согласно письма АО «Ростехинвентаризация-федеральное БТИ» филиала по ЦФО от 11.10.2019 в соответствии с проектом строительства комплекса жилых домов с офисными и торговыми помещениями и подземными автостоянками и переносом школьного спортивного ядра по ул. Лавочкина в мкрн. №1 г. Химки комплекс имеет единое основание (фундамент) в связи с чем отдельно стоящие корпуса, расположенные на одном земельном участке

142

и объединенные единым фундаментом, подземными помещениями на протяжении корпусов с 1 по 7, рассматриваются как составные части сложного недвижимого имущества и являются единым целым.

В материалах дела имеется заключение строительно-технической экспертизы №0098-16, составленной ООО «Главстройэксперт», согласно выводам которой в помещение индивидуального теплового пункта (корп.7) вводятся наружные сети водопровода и тепловые сети. Из помещений индивидуального теплового пункта и водонасосной станции осуществляется теплоснабжение и водоснабжение корпусов 1, 2, 3, 4, 5, 6. Все корпуса объединены единым фундаментом, кровлей и фасадными стенами; корп.4 и 5 расположены на строительных конструкциях корп.3, подвал под корп.1 относится к корп.3, а 1 этаж к корп.1; подвал и 1 этаж под корп.2 относятся к корп.3, а 2 этаж и выше – корп. 2; подвал под корп.5 относится к корп.3, а 1 этаж и выше - к корп.1; выход из корп. 1 расположен на кровле корп.3; подъезд автотранспорта к корп.1 и проход пешком к корп. 1 осуществляются по кровле корп.3; выходы из эвакуационной лестницы подъездов 1 и 2 корп.2 расположены на кровле корп.3, выходы из корп.3 на уровне подвала и 1 этажа непосредственно связаны с лестничными маршами корп. 1 и 2; отдельные эвакуационные выходы корп.3 устроены через лестничные марши корп.1, 4, 5, нежилые помещения корп.1 и 2 используются в обслуживании помещений корп.3, 4, 5, 6; водоснабжение и теплоснабжение корп.3 осуществляется через технические помещения корп.1 и 2: водоснабжение, теплоснабжение и водоотведение корп.4, 5, 6 осуществляется через технические помещения корп.1, 2, 3. Вентиляционное и противопожарное оборудование корп.3 расположено большей частью в корп.1, 2, 4, 6.

Специалистами сделан вывод о наличии общих фундамента, стен, кровли, вентиляционного и противопожарного оборудования, наличия общей системы водоотведения, теплоснабжения, водоснабжения корп.1, 2, 3, 4, 5, 6, которая осуществляется от корп.7, примыкающего в уровне подвала к корп.2 и 3, в котором расположены помещения индивидуального теплового пункта и водонасосной станции, а магистральные трубопроводы водоснабжения и теплоснабжения к корп. 4, 5, 6 проходят через коридоры и технические помещения подвала корп.2.

Всеми корпусами совместно используются индивидуальный тепловой пункт, водонасосная станция, насосная станция пожаротушения, трансформаторные подстанции, венткамеры, электрощитовые, подземный паркинг.

Выводы специалистов мотивированы, последовательны, непротиворечивы, бесспорно не опровергнуты сторонами. Уровень образования и квалификации специалистов подтвержден представленными дипломами и свидетельствами, в связи с чем заключение принимается судом в основу решения.

Таким образом, совокупность представленных доказательств свидетельствует о конструктивной связи корп.1, 2, 3, 4, 5, 6 как единой строительной системы и о наличии общих инженерных систем,

обслуживающих помещения во всех корпусах, что также отражено в техническом паспорте комплекса.

Наличие общих строительных конструкций и инженерных систем, исходя из п.6 ст. 2 Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», ч.1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, п.2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, дает основание квалифицировать корп.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 как многоквартирный дом.

Решением Арбитражного суда Московской области от 22.11.2019 № А41-86436/19, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 03.03.2020 №А41-86436/19, предписание ГУ МО «ГЖИ МО» от 11.07.2019 №08Г/20-3077-35-20-2019, оставлено без изменения.

Так, в ходе проведенной проверки выяснено, что ОДПУ МКД с заводскими номерами 05216, 05186 не прошли проверку, при начислении платы за коммунальные услуги, за жилищные услуги, представленные на содержание общего имущества МКД, используется общая площадь объектов с учетом корпусов 1, 3, 4, 5, 6, 7, а не дома под лит. Б.

Решением Химкинского городского суда Московской области от 29.05.2018 № 2-2116/2018 удовлетворен иск Васильевой П.Е. к ТСЖ «Дубки» о признании недействительными п. 1.1, 2.1, 5.5 Устава товарищества в части указания на то, что товарищество объединяет собственников помещений, в т.ч. в корп.3, 4, 5, 6. При этом суд в обоснование решения привел мотивы, изложенные арбитражным судом.

Указанные судебные акты в силу ч.3 ст. 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не являются преюдициальными для настоящего дела, поскольку ответчик ни в одном из указанных дел не участвовал.

Кроме того, преюдициальный характер решений судов не распространяется на правовую квалификацию фактов (в их правовой сущности).

В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, сформулированной в Постановлении от 21.12.2011 N 30-11, пределы действия преюдициальности судебной решения объективно определяются тем, что выявленные в рамках его предмета рассмотрения по делу факты в их прямой сущности могут иметь иное значение в качестве элемента предмета по другому делу, поскольку предметы доказывания в разных видах судопроизводства не совпадают, а суды в их исследовании ограничены своей компетенцией в рамках конкретного вида судопроизводства. Схожая позиция изложена определении Конституционного Суда РФ от 06.11.2014 №2528-О.

В связи с этим позиция государственной жилищной инспекции и тот факт, что корпуса введены в эксплуатацию поэтапно, не имеют значения, т.к.

11/14

не влияют на физическое состояние объекта материального мира (объективная реальность).

При подаче иска задолженность Сербиной А.Е. по оплате жку за период с октября 2019 года по ноябрь 2020 года включительно составляла 46397,80 руб.

Сербиной Е.А. часть задолженности в размере 42283,49 руб. была погашена 02.03.2021, в связи с чем, исходя из расчета стороны истца, сумма задолженности за указанный период составила 4114,31 руб. Проверив данный расчет, суд находит его верным, не противоречащим материалам дела и берет в основу решения.

В силу ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных ч.2 ст. 96 ГПК РФ. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которых истцу отказано.

Ст. 101 ГПК РФ предусмотрено, что в случае, если истец не поддерживает свои требования вследствие добровольного удовлетворения их ответчиком после предъявления иска, все понесенные истцом по делу судебные расходы, в том числе расходы на оплату услуг представителя, по просьбе истца взыскиваются с ответчика.

При таких данных, учитывая частичное погашение задолженности Сербиной Е.А. после подачи иска в суд, суд взыскивает с последней госпошлину в размере 1592,80 руб., почтовые расходы в размере 211,84 руб.

В силу 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.

Судом установлено, что ТСЖ «Дубки» понесены расходы по оплате юридических услуг в размере 20000 руб., что подтверждено чеком от 23.12.2020.

22.12.2020 между Балабанюк Н.Г. и ТСЖ «Дубки» заключен договор об оказании юридических услуг, в соответствии с которым заказчик обязался принять и оплатить, а исполнитель обязался оказать следующие юридические услуги: по взысканию в судебном порядке с Сербиной А.Е. задолженности по оплате коммунальных платежей и услуг содержания общедомового имущества по объекту недвижимости 3-комнатной квартиры общей площадью 106,30 кв.м., расположенной по адресу: Московская область, г. Химки, ул.Лавочкина, д.13, к.2, кв.151, путем подготовки и подачи искового заявления от имени заказчика в уполномоченный судебный орган, иных процессуальных документов в случае необходимости, обеспечения представления интересов заказчика в заседаниях суда первой инстанции.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Определении от 17 июля 2007 года N 382-О-О, обязанность суда взыскивать расходы на оплату услуг представителя,

понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против необоснованного завышения размера оплаты услуг представителя и тем самым - на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Разумность пределов взыскиваемых расходов является оценочной категорией, определяется с учетом особенностей конкретного дела: сложности, характера рассматриваемого спора и категории дела, количества судебных заседаний, продолжительности подготовки к рассмотрению дела, объема оказанных услуг представителем.

В силу пп. 12, 13 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 N 1 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела" расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах (часть 1 статьи 100 ГПК РФ, статья 112 КАС РФ, часть 2 статьи 110 АПК РФ). Разумными следует считать такие расходы на оплату услуг представителя, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные услуги. При определении разумности могут учитываться объем заявленных требований, цена иска, сложность дела, объем оказанных представителем услуг, время, необходимое на подготовку им процессуальных документов, продолжительность рассмотрения дела и другие обстоятельства.

Учитывая сложность гражданского дела, что уточненные иски требования ТСЖ «Дубки» удовлетворены полностью, учитывая, что представитель принимал участие в 3-х судебных заседаниях, при проведении подготовки дела к судебному разбирательству, подготовила исковое заявление, уточненное исковое заявление, учитывая также разумность и справедливость, суд считает, что заявленная сумма в размере 20000 руб. завышена и должна быть снижена до 12000 руб.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд **РЕШИЛ:**

Исковые требования ТСЖ «Дубки» - удовлетворить частично.

Взыскать с Сербиной Алеси Евгеньевны в пользу ТСЖ «Дубки» задолженность по оплате коммунальных услуг, услуг за содержание общедомового имущества в размере 4114 руб. 31 коп., государственную пошлину в размере 1592 руб. 00 коп., почтовые расходы в размере 211 руб. 84 коп., расходы на оплату услуг представителя в размере 12 000 руб. 00 коп.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Химкинский городской суд через мирового судью в течение месяца.

Мировой судья:

Е.Ю. Ефремова

Мотивированное решение изготовлено 01.04.2021 на основании заявления стороны истца.

КОПИЯ С ПОДЛИННОГО
Мировой судья
Секретарь

Решение
вступил(о) в законную силу
« 12 мая 2012 »
Мировой судья _____
Секретарь _____



Прошито, пронумеровано и
скреплено печатью
_____ листа

Судья Д.С. Симонова