

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

г.Химки, Московская область

25 марта 2021 года

Химкинский городской суд Московской области в составе судьи Букина Д.В. при секретаре Гуржее В.В., рассмотрев в судебном заседании гражданское дело по иску ТСЖ «Дубки» к Сербиной Алесе Евгеньевне о взыскании задолженности по оплате коммунальных услуг,

УСТАНОВИЛ

Истец обратился в суд с иском к ответчику *с учетом уточнения* о взыскании задолженности по оплате коммунальных услуг в размере 11 640,32 руб. за период с октября 2019 года по ноябрь 2020 года в жилое помещение по адресу: г.Химки, ул.Лавочкина, д.13, корп.2, кв.178, ссылаясь на ненадлежащее исполнение ответчиком обязанности по оплате коммунальных услуг.

Ответчик требования не признала по мотивам, изложенным в письменных возражениях, в частности ссылаясь на необоснованность расчета платы за тепло по показаниям прибора учета теплового пункта, установленного в корп.7 и не входящего в состав общего имущества корп.2.

Исследовав представленные в деле доказательства, суд приходит к следующему выводу.

Согласно материалам дела ответчик являлся собственником помещения, расположенного по адресу: Московская область, г.Химки, ул.Лавочкина, д.13, корп.2, кв.178.

Истец осуществлял управление данным многоквартирным домом в спорный период, что подтверждается публичными сведениями на сайте в сети Интернет, предназначенном для раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (www.reformagkh.ru), утвержденном в соответствии ч.10 ст. 161 ЖК РФ приказом Минрегиона России от 02.04.2013 № 124.

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. Дееспособные и ограниченные в дееспособности члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги определена в ст. 154 ЖК РФ.

Согласно представленному *уточненному* расчету, признаваемому судом правильным, задолженность по обязательным платежам по квартире за период с октября 2019 по ноябрь 2020 года составила 11 640,32 руб.

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, образовавшаяся задолженность подлежит взысканию с ответчика.

С учетом ст. 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации истцу за счет ответчика присуждаются судебные расходы по уплате государственной пошлины, почтовых расходов и услуг представителя.

Возражения ответчика относительно необоснованности начисления оплаты по показаниям прибора учета, установленного на тепловом пункте, находящегося в корп.7 и не являющегося общим имуществом корп.2, несостоятельны.

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.

Более того, указанным решением собственников в состав общего имущества многоквартирного дома включено помещение индивидуального теплового пункта с внутренним инженерным оборудованием.

Указанные решения собственников являются обязательными для ответчика.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 утверждены правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

Согласно п.54 Правил 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 размера платы 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 и насосную станцию, а оставшиеся корпуса состоят из нежилых помещений.

Ответчик полагал, что корпуса являются отдельно стоящими зданиями, поскольку введены в эксплуатацию в разное время и каждый из них стоит на учете в ЕГРН как самостоятельный объект.

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

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

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 объемную строительную систему, имеющую **надземную и (или) подземную части**, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения 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.

Из технического паспорта здания, составленного АО «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» путем объединения ранее составленных технических паспортов каждого корпуса, и из его письма от 11.10.2019 следует, что объединение технических паспортов связано с тем, что все корпуса стоят на одном земельном участке, объединены общим фундаментом и подземными помещениями на протяженности всех корпусов.

Из заключения внесудебного строительно-технического исследования (ООО «Главгосстройэксперт») следует, что помещения индивидуального теплового пункта и водонасосной станции размещены в отдельном встроенном объеме корп.7, в него вводятся наружные сети водопровода и тепловые сети и из него осуществляются теплоснабжение и водоснабжение корп.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 и выше – к корп.1; подвал и 1 этаж под корп.2 относятся к корп.3, а 2 этаж и выше – к 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 расположена на кровле корп.3; выхода из корп.3 на уровне подвала и 1 этажа непосредственно связаны с лестничными маршами в 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 осуществлено 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.

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.

В связи с этим позиция государственной жилищной инспекции и тот факт, что корпуса введены в эксплуатацию поэтапно, не имеют значения, т.к. не влияют на физическое состояние объекта материального мира (объективная реальность).

Ссылка ответчика на судебные акты по иным делам не имеет значения.

Решением Арбитражного суда Московской области от 15.09.2016 № А41-36651/16, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 17.11.2016, в заявлении ТСЖ «Дубки» к Госжилинспекции Московской области об оспаривании предписания 08ВХ/04-1644-35-2016 отозвано. Арбитражные суды указали, что корп.3, 4, 5, 6 являются нежилыми зданиями, не имеют единого с корп.1 и 2 назначения, физически и технологически не связаны.

Решением Химкинского городского суда Московской области от 29.05.2018 № 2-2116/2018 удовлетворен иск Васильевой Н.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-П, пределы действия преюдициальности судебного решения объективно определяются тем, что

установленные судом в рамках его предмета рассмотрения по делу факты в их правовой сущности могут иметь иное значение в качестве элемента предмета доказывания 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.

В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, сформулированной в Определении от 06.11.2014 N 2528-О, в системе действующего правового регулирования предусмотренное законом основание освобождения от доказывания означает, что только фактические обстоятельства (факты), установленные вступившим в законную силу судебным актом по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, что не исключает их различной правовой оценки, которая зависит от характера конкретного спора.

Мотивы принятых решений от 15.09.2016 № А41-36651/16 и от 29.05.2018 № 2-2116/2018 сводятся к опровержению аргументации ТСЖ «Дубки» о неделимости вещей и законности учреждения товарищества собственников помещений в жилых и нежилых корпусах, т.е. по вопросам права, а не фактов.

Руководствуясь ст.ст. 194 - 199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

РЕШИЛ

Взыскать с Сербиной Алеси Евгеньевны в пользу ТСЖ «Дубки» (ИНН 5047071905) задолженность по оплате коммунальных услуг в размере 11 640,32 руб. за период с октября 2019 года по ноябрь 2020 года включительно; судебные расходы в размере 1 791 руб. по уплате государственной пошлины, 20 000 руб. по оплате услуг представителя и 211,84 руб. по оплате почтовых услуг.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Химкинский городской суд Московской области в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

Д.В. Букин

В окончательной форме принято
25 марта 2021 года.



