

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Сочи

КОПИЯ

«25» января 2016 г.

Адлерский районный суд г. Сочи

Краснодарского края в составе:

председательствующего

Язвенко Р.В.

при секретаре

Пузеевой О.В.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению ТСЖ «Интернациональное» к Абарцумян Георгию Васильевичу о взыскании задолженности за содержание и ремонт общего имущества дома,

## УСТАНОВИЛ:

ТСЖ «Интернациональное» обратилось в Адлерский районный суд г. Сочи с иском к Абарцумян Георгию Васильевичу о взыскании задолженности за содержание и ремонт общего имущества дома.

В обоснование заявленных требований истец указал, что 27 июля 2014 года собственники жилого многоквартирного дома № 3/1 по улице Интернациональной Адлерского района, г. Сочи на общем собрании приняли решение создать Товарищество собственников жилья «Интернациональное», установив размер содержания, обслуживания и ремонта общего имущества в размере 70 рублей с одного квадратного метра занимаемой общей площади, а так же 700 рублей за одно гаражное место, равное 1/25 доли общей долевой собственности на нежилое помещение. Через год после регистрации ТСЖ «Интернациональное» на очередном годовом отчетно-выборном собрании 01 августа 2015 г. собственники утвердили новую смету расходов на содержание, текущий ремонт и обслуживание дома. В соответствии со сметой, утвержденной 01 августа 2015 г., размер взносов был снижен с 70 рублей до 44 рублей с одного квадратного метра занимаемой общей площади. Размер взносов за одно гаражное место, равное 1/25 доле общей долевой собственности, остался в прежнем размере 700 рублей за одно гаражное место.

Исходя из содержания статей 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации издержки по содержанию общего имущества относятся как на собственников жилых помещений, так и на собственников нежилых помещений вне зависимости от их фактического использования.

По правилам статьи 154 Жилищного кодекса плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника жилого помещения, включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя также плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги.

Жилищный кодекс Российской Федерации не содержит каких-либо правил освобождения граждан от оплаты жилья и коммунальных услуг, а лишь предусматривает правила предоставления субсидий.

В силу статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по внесению платы возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

В соответствии со свидетельствами о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним гражданин Абарцумян Гергий Васильевич с 19.05.2008 г. является собственником жилого помещения № 53-57 общей площадью 63, 6 кв. м.

За период с момента государственной регистрации ТСЖ «Интернациональное», т.е. с августа 2014 года по ноябрь 2015 года сумма долга Абарцумян Георгия Васильевича, составляет 64 617 (шестьдесят четыре тысячи шестьсот семнадцать) руб.

24 ноября 2015 года в адрес Абарцумян Гергия Васильевича, заказным письмом с уведомлением о вручении была направлена претензия с требованием в течение 10 дней с момента получения претензии произвести добровольную оплату задолженности за услуги по содержанию, ремонту общего имущества и управлению жилым домом № 3/1 по ул. Интернациональной Адлерского района, г. Сочи.

Как видно из уведомления о вручении заказного письма Абарцумян Г.В. претензию ТСЖ получил. Однако на претензию не ответил и задолженность в добровольном порядке не погасил.

Пунктами 1, 2 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также пунктом 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено следующее: собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме (пункт 1 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника (пункт 2 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в

многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения (пункт 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Системное толкование вышеприведенных норм, закрепленных в статьях 210, 249 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьях 36, 39 и 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, позволяет сделать вывод о том, что законом прямо установлена обязанность собственника помещения в многоквартирном доме нести бремя расходов на содержание общего имущества. В соответствии с размером платы за содержание и ремонт жилого помещения, определенном и утвержденном на общем собрании собственников помещений.

Таким образом, собственник 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. Содержание собственного помещения и оплата потребляемых в нем коммунальных услуг, не освобождают собственника помещений от бремени расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома.

В соответствии со статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также в соответствии с пунктом 9.2 Устава ТСЖ «Интернациональное» плата для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и текущий ремонт общего имущества;
- плату за управление многоквартирным домом;
- плату за коммунальные, охранные и иные услуги;
- взносы в фонд капитального ремонта и специальные фонды.

Для всех собственников является обязательным ежемесячное внесение оплаты до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

В соответствии с п. 14 ст. 155 ЖК РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты.

Согласно произведенных расчетов размер пени за период с 06.07.2014 года по 30.11.2015 года составляет 4 383 (четыре тысячи триста восемьдесят три) руб., 17 коп.

В связи с чем, просило суд взыскать с Абарцумян Георгия Васильевича, 24.11.1951 г.р. (место рождения: Абхазская АССР, Г агрский район, с. Г андиади), зарегистрированного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, село. Высокое, ул. Ивановская, дом № 3, денежную сумму в размере 71 270 (семьдесят одна тысяча двести семьдесят) рублей, в том числе:

- задолженность в размере: 64 617 (шестьдесят четыре тысячи шестьсот семнадцать) рублей.
- пени в размере: 4 383 (четыре тысячи триста восемьдесят три) рублей.
- расходы по оплате государственной пошлины в размере 2 270 (две тысячи семьдесят) рублей.

В судебном заседании председатель правления ТСЖ «Интернациональное» Н.Г. Постная искивые требования поддержала и просила их удовлетворить.

Ответчик в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела был извещен, причину неявки не сообщил.

При данной явке суд считает возможным дело рассмотреть в его отсутствие.

Выслушав представителя истца, изучив материалы дела, суд считает, что искивые требования ТСЖ «Интернациональное» к Абарцумян Георгию Васильевичу о взыскании задолженности за содержание и ремонт общего имущества дома следует удовлетворить по следующим основаниям.

Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

Исходя из содержания статей 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации издержки по содержанию общего имущества относятся как на собственников жилых помещений, так и на собственников нежилых помещений вне зависимости от их фактического использования.

По правилам статьи 154 Жилищного кодекса плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника жилого помещения, включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя также плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги.

Жилищный кодекс Российской Федерации не содержит каких-либо правил освобождения граждан от оплаты жилья и коммунальных услуг, а лишь предусматривает правила предоставления субсидий.

В силу статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по внесению платы возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.



27 июля 2014 года собственники жилого многоквартирного дома № 3/1 по улице Интернациональной Адлерского района, г. Сочи на общем собрании приняли решение создать Товарищество собственников жилья «Интернациональное», установив размер содержания, обслуживания и ремонта общего имущества в размере 70 рублей с одного квадратного метра занимаемой общей площади, а так же 700 рублей за одно гаражное место, равное 1/25 доли общей долевой собственности на нежилое помещение.

Через год после регистрации ТСЖ «Интернациональное» на очередном годовом отчетно-выборном собрании 01 августа 2015 г. собственники утвердили новую смету расходов на содержание, текущий ремонт и обслуживание дома. В соответствии со сметой, утвержденной 01 августа 2015 г., размер взносов был снижен с 70 рублей до 44 рублей с одного квадратного метра занимаемой общей площади. Размер взносов за одно гаражное место, равное 1/25 доле общей долевой собственности, остался в прежнем размере 700 рублей за одно гаражное место.

В соответствии со свидетельствами о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним гражданин Абарцумян Гергий Васильевич с 19.05.2008 г. является собственником жилого помещения № 53-57 общей площадью 63, 6 кв. м.

За период с момента государственной регистрации ТСЖ «Интернациональное», т.е. с августа 2014 года по ноябрь 2015 года сумма долга Абарцумян Георгия Васильевича, составляет 64 617 (шестьдесят четыре тысячи шестьсот семнадцать) руб.

24 ноября 2015 года в адрес Абарцумян Гергия Васильевича, заказным письмом с уведомлением о вручении была направлена претензия с требованием в течение 10 дней с момента получения претензии произвести добровольную оплату задолженности за услуги по содержанию, ремонту общего имущества и управлению жилым домом № 3/1 по ул. Интернациональной Адлерского района, г. Сочи.

Как видно из уведомления о вручении заказного письма Абарцумян Г.В. претензию ТСЖ получил. Однако на претензию не ответил и задолженность в добровольном порядке не погасил.

В соответствии с положением статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Согласно пункту 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

В соответствии со статьей 249 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Пунктами 1, 2 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также пунктом 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено следующее: собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме (пункт 1 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника (пункт 2 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения (пункт 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Системное толкование вышеприведенных норм, закрепленных в статьях 210, 249 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьях 36, 39 и 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, позволяет сделать вывод о том, что законом прямо установлена обязанность собственника помещения в многоквартирном доме нести бремя расходов на содержание общего имущества. В соответствии с размером платы за содержание и ремонт жилого помещения, определенном и утвержденном на общем собрании собственников помещений.

В пункте 2 Правил № 75, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006, дано определение понятия "размер платы за содержание и ремонт жилого помещения" - это плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 квадратного метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, собственник 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. Содержание

собственного помещения и оплата потребляемых в нем коммунальных услуг, не освобождают собственника помещений от бремени расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома.

В соответствии со статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также в соответствии с пунктом 9.2 Устава ТСЖ «Интернациональное» плата для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и текущий ремонт общего имущества;
- плату за управление многоквартирным домом;
- плату за коммунальные, охранные и иные услуги;
- взносы в фонд капитального ремонта и специальные фонды.

Для всех собственников является обязательным ежемесячное внесение оплаты до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

В соответствии с п. 14 ст. 155 ЖК РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты.

Согласно произведенных расчетов размер пени за период с 06.07.2014 года по 30.11.2015 года составляет 4 383 (четыре тысячи триста восемьдесят три) руб., 17 коп.

На основании ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Государственная пошлина по настоящему исковому заявлению составляет 2 270 рублей.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ суд,

**РЕШИЛ:**

Исковые требования ТСЖ «Интернациональное» к Абарцумян Георгию Васильевичу о взыскании задолженности за содержание и ремонт общего имущества дома - удовлетворить.

Взыскать с Абарцумян Георгия Васильевича, 24.11.1951 г.р. (место рождения: Абхазская АССР, Г агрский район, с. Г андиади), зарегистрированного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, село. Высокое, ул. Ивановская, дом № 3, денежную сумму в размере 71 270 (семьдесят одна тысяча двести семьдесят) рублей, в том числе:

- задолженность в размере: 64 617 (шестьдесят четыре тысячи шестьсот семнадцать) рублей.
- пени в размере: 4 383 (четыре тысячи триста восемьдесят три) рублей.
- расходы по оплате государственной пошлины в размере 2 270 (две тысячи семьдесят) рублей.

Решение может быть обжаловано и опротестовано в Краснодарский краевой суд через Адлерский районный суд в течении месяца.

Решение отпечатано в совещательной комнате.

Председательствующий:  
Копия верна: Судья -



/подпись/

Язвенко Р.В.  
секретарь *Р.В. Язвенко*

