

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Сочи

«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 Сароян Гаяне Васильевне о взыскании задолженности за содержание и ремонт общего имущества дома,

УСТАНОВИЛ:

ТСЖ «Интернациональное» обратилось в Адлерский районный суд г. Сочи с иском к Сароян Гаяне Васильевне 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 гражданка Сароян Гаяне Васильевна с 24.04.2008 года является собственником жилого помещения № 70-83 (квартира № 15), общей площадью 63,8 кв. м. в доме 3/1 по ул. Интернациональной, г. Сочи.

За период с момента государственной регистрации ТСЖ «Интернациональное», т.е. с августа 2014 года по ноябрь 2015 года сумма долга Сароян Гаяне Васильевны составляет 53 899 (пятьдесят три тысячи восемьсот девяносто девять) руб. 10 коп.

24 ноября 2015 года по месту регистрации Сароян Гаяне Васильевна заказным письмом с уведомлением о вручении была направлена досудебная 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.

А также по месту жительства собственнику кв. № 15 Сароян Г.В. была осуществлена попытка вручить претензию и предупреждение об ограничении предоставляемых услуг, а также предложение председателя Правления подать в ТСЖ заявление о реструктурировании долга.

Сароян Г.В. уведомление получила лично, но расписаться на втором экземпляре отказалась (о чем был составлен акт, приложенный к настоящему иску). На это полученное лично уведомление председателя Правления ТСЖ, а также на претензию, отправленную по месту регистрации Сароян Г.В., она не ответила (список-реестр отправленных заказных писем приложен к настоящему иску).

Свою задолженность в размере 53 899 (пятьдесят три тысячи восемьсот девяносто девять) рублей Сароян Г.В. в добровольном порядке до 10 декабря 2015 г. не погасила, и 15 декабря 2015 г. было принято решение о внесении в Адлерский районный суд заявления о принудительном взыскании задолженности.

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 пеней за период с 01 августа 2014 года по 30.11.2015 года составляет 2 395 (две тысячи триста девяносто пять) руб. 73 коп.

В связи с чем, просит суд взыскать с Сароян Гаяне Васильевны, 22.01.1962 г.р., зарегистрированной по адресу: г Сочи Адлерский район, ул. Ульянова, д.97, кв. 17, проживающей по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Интернациональная, дом 3\1, кв. 15

- задолженность в размере: 53 899 (пятьдесят три тысячи восемьсот девяносто девять) рублей.

- пени в размере: 2 395 (две тысячи триста девяносто пять) рублей.

- расходы по оплате государственной пошлины в размере 1 889 (одна тысяча восемьсот восемьдесят девять) рублей.

Всего: 58 183 (пятьдесят восемь тысяч сто восемьдесят три) рубля.

В ходе судебного заседания председатель правления ТСЖ «Интернациональное» Н.Г. Постная, уточнила иски требования указав, что ответчик частично погасила задолженность, в связи с чем просила взыскать с Сароян Гаяне Васильевны общую сумму в размере 40780 рублей.

В судебном заседании председатель правления ТСЖ «Интернациональное» Н.Г. Постная уточненные иски 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 иски требования ТСЖ «Интернациональное» к Сароян Гаяне Васильевне 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 гражданка Сароян Гаяне Васильевна с 24.04.2008 года является собственником жилого помещения № 70-83 (квартира № 15), общей площадью 63,8 кв. м. в доме 3/1 по ул. Интернациональной, г. Сочи.

За период с момента государственной регистрации ТСЖ «Интернациональное», т.е. с августа 2014 года по ноябрь 2015 года сумма долга Сароян Гаяне Васильевны составляет 53 899 (пятьдесят три тысячи восемьсот девяносто девять) руб. 10 коп.

24 ноября 2015 года по месту регистрации Сароян Гаяне Васильевна заказным письмом с уведомлением о вручении была направлена досудебная 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.

А также по месту жительства собственнику кв. № 15 Сароян Г.В. была осуществлена попытка вручить претензию и предупреждение об ограничении предоставляемых услуг, а также предложение председателя Правления подать в ТСЖ заявление о реструктурировании долга.

Сароян Г.В. уведомление получила лично, но расписаться на втором экземпляре отказалась (о чем был составлен акт, приложенный к настоящему иску). На это полученное лично уведомление председателя Правления ТСЖ, а также на претензию, отправленную по месту регистрации Сароян Г.В., она не ответила (список-реестр отправленных заказных писем приложен к настоящему иску).

Свою задолженность в размере 53 899 (пятьдесят три тысячи восемьсот девяносто девять) рублей Сароян Г.В. в добровольном порядке до 10 декабря 2015 г. не погасила, и 15 декабря 2015 г.

18 января ответчик перечислила на расчетный счет истца сумму в размере 2938,08 руб., затем 21 января 2016 г., перечислила сумму в размере 14459, 56 руб.

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 N 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 пеней за период с 01 августа 2014 года по 30.11.2015 года составляет 2 395 (две тысячи триста девяносто пять) руб. 73 коп.

Государственная пошлина по настоящему исковому заявлению составляет 1889 рублей, и в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации указанные судебные издержки подлежат отнесению на ответчика.

Руководствуясь ст.ст. 88,94,194 – 198, 233 – 237 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования ТСЖ «Интернациональное» к Сароян Гаяне Васильевне о взыскании задолженности за содержание и ремонт общего имущества дома - удовлетворить.

Взыскать с Сароян Гаяне Васильевны, 22.01.1962 г.р., зарегистрированной по адресу: г. Сочи Адлерский район, ул. Ульянова, д.97, кв. 17, проживающей по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Интернациональная, дом 3\1, кв. 15 - задолженность в размере: 40780 (сорок тысяч семьсот восемьдесят) рублей.

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

Решение отпечатано в совещательной комнате.

Председательствующий: _____ подпись

Язвенко Р.В.

Копия верна: судья _____

секретарь _____

