РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

02 декабря 2011 года Бабушкинский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Романцовой Т.А., при секретаре Фомичевой О.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-5394\11 по иску ТСЖ СМД «Ярославское» к Маратканової Н.А. о взыскании задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг и по встречному иску Маратканової Н.А. к ТСЖ СМД «Ярославское» о возврате суммы неосновательного обогащения,

УСТАНОВИЛ:

ТСЖ СМД «Ярославское» обратилось в суд с иском к Маратканової Н.А. о взыскании задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, обосновывая свои требования тем, что в соответствии с заключенным между сторонами соглашением № ЯР026061631 о передаче прав по управлению строением с возмещением расходов по управлению, содержанию и ремонту строения от 20 сентября 2007г. ответчик взял на себя обязательство по оплате истцу, осуществляющему управление многоквартирным жилым домом по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 26, к.6, стоимости жилищно-коммунальных услуг в части, приходящейся на квартиру № 163 (пункты 3.2.5, 3.2.6. соглашения). Жилое помещение было передано ответчику (соинвестору) в собственность организацией-застройщиком (ЗАО «НПП «Внедрение»), осуществившей строительство дома. Ответчик ненадлежащим образом исполняет обязательство по указанному соглашению, что выражается в неоплате и несвоевременной оплате стоимости жилищно-коммунальных услуг. За период с 01.01.2010г. по 31.07.2011г. у ответчика образовалась задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг в сумме 49 417 руб. 55 коп. Истец просил взыскать с ответчика задолженность по оплате ЖКУ по состоянию на 31 июля 2011г. в размере 49 417,55 руб., пени за несвоевременную оплату в размере 3 235,59 руб., госпошлину в размере 1 682 руб. 51 коп.

Маратканова Н.А. обратилась с встречным иском к ТСЖ СМД «Ярославское» о возврате суммы неосновательного обогащения, обосновывая свои требования тем, что установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества относится к компетенции общего собрания членов ТСЖ. Поскольку за весь период финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ СМД «Ярославское» с марта 2007г. по февраль 2011г. общее собрание членов товарищества ни разу не проводилось, то она (Маратканова Н.А.) обязана была оплачивать коммунальные и прочие услуги в порядке и размере, установленном соглашением, федеральным законодательством и законодательством города Москвы. За 2007-2009 г.г. Маратканової Н.А. были перечислены ТСЖ СМД «Ярославское» по незаконно завышенным тарифам суммы большие, чем это предусмотрено тарифами, установленными постановлениями Правительства Москвы. Только за содержание и ремонт жилого помещения, включающего в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме с 2007г. по 2009г. осуществлена переплата в размере 36 764,96 руб. Без соответствующего утверждения на общем собрании собственников помещений ТСЖ выставляет плату за охрану и консьержей, то есть за услуги, которые не являются обязательными. В нарушение ст. 157 ЖК РФ, постановления Правительства РФ от 23.06.2006г. № 307 без принятия решения на общем собрании членов ТСЖ, ответчиком установлены тарифы на тепло исходя из цены на услуги отопления в рублях за 1 кв.м общей площади жилого помещения. Кроме того, для жильцов установлен дополнительный необоснованный тариф на подогрев горячей

воды, который не утверждался в соответствии с действующим законодательством. В результате незаконного завышения тарифов на содержание общедомового имущества и коммунальных услуг Маратковой Н.А. было излишне оплачено 121 067 руб. 69 коп. Ранее Маратканова Н.А. в одностороннем порядке произвела перерасчет произведенных платежей и поставила в зачет будущих платежей сумму 36 764 руб. 96 коп. Маратканова Н.А. просит взыскать с ТСЖ СМД «Ярославское» сумму неосновательного обогащения в размере 84 302 руб. 73 коп. (121067,69-36764,96), госпошлину в размере 2 829 руб. 08 коп.

Представитель ТСЖ СМД «Ярославское» в судебном заседании исковые требования уточнил, просил взыскать с Маратковой Н.А. задолженность за май-октябрь 2010г. в размере 36 764 руб. 96 коп., исковые требования в части взыскания пени – не поддержал.

Маратканова Н.А. и ее представитель в судебном заседании встречные исковые требования поддержали в полном объеме, в удовлетворении исковых требований ТСЖ просили отказать.

Суд, выслушав участников процесса, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии со ст. 309, ст. 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательств не допускается.

В соответствии со ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

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

В соответствии со ст. 153 ЖК РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

В соответствии со ст. 155 ЖК РФ, члены товарищества собственников жилья либо 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), вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива. Не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

В соответствии со ст. 154 ЖК РФ, плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

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

плату за коммунальные услуги.

Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

В судебном заседании установлено, что соглашением № ЯР026061631 о передаче прав по управлению строением с возмещением расходов по управлению, содержанию и ремонту строения от 20 сентября 2007г. ответчик Маратканова Н.А. взяла на себя обязательство по оплате истцу, осуществляющему управление многоквартирным жилым домом по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 26, к.6, стоимости жилищно-коммунальных услуг в части, приходящейся на квартиру № 163 (пункты 3.2.5, 3.2.6. соглашения).

Ответчик надлежащим образом не исполняет обязательства по указанному соглашению, что выражается в неоплате и несвоевременной оплате стоимости жилищно-коммунальных услуг. Задолженность составляет - 36 764 руб. 96 коп.

Учитывая изложенное, суд находит исковые требования ТСЖ СМД «Ярославское» к Маратканową Н.А. о взыскании задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг обоснованными и подлежащим удовлетворению.

В соответствии со ст. 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 настоящего Кодекса.

Таким образом, по смыслу ст. 1102 ГК РФ для возникновения обязательств вследствие неосновательного обогащения необходимо возникновение обогащения приобретателя.

ТСЖ СМД «Ярославское» согласно Уставу товарищества было создано по инициативе и на основании решения будущих собственников помещений для совместного управления, обеспечения эксплуатации комплекса движимого и недвижимого имущества, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ и иными законодательными актами РФ, регулирующими гражданские и жилищные правоотношения (пункт 1.1 Устава).

В силу статьи 137 Жилищного кодекса РФ товарищество собственников жилья праве заключать в соответствии с законодательством договор управления ногоквартирным домом, а также договоры на содержание и ремонт общего

имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества.

С учетом положений Устава ТСЖ и норм Жилищного кодекса РФ, определяющих правовой статус товарищества собственников жилья, ТСЖ СМД «Ярославское» не является хозяйствующим субъектом с самостоятельными экономическими интересами, отличными от интересов членов товарищества. ТСЖ оплачивает услуги, предназначенные собственникам жилых и нежилых помещений многоквартирного жилого дома по тарифам для населения, заключая договоры на оказание жилищно-коммунальных услуг, ТСЖ выступает в имущественном обороте не в своих собственных интересах, а в интересах членов ТСЖ.

Таким образом, денежные средства, полученные товариществом собственников жилья от Маратканової Н.А. для ТСЖ является компенсацией его расходов по эксплуатации и техническому обслуживанию жилого дома, обеспечению жилого дома коммунальными ресурсами и не может быть неосновательным обогащением.

Свое требование о взыскании неосновательного обогащения Маратканова Н.А. связывает с наличием переплаты за оказанные товариществом жилищно-коммунальные услуги, возникшей по причине завышения товариществом тарифов на оплату за содержание и техническое обслуживание жилого дома, ежемесячное включение в расчет стоимости жилищно-коммунальных услуг «навязанных услуг», связанных с охраной жилого дома, услугами консьержей, включения в расчет стоимости платы за жилое помещение стоимости услуг, связанных с пожарной безопасностью, техническим содержанием лифтов и других услуг, завышением тарифов на оплату коммунальных услуг - тепло и горячую воду.

Вместе с тем в судебном заседании было установлено неправильное отражение в счетах на оплату ЖКУ структуры платежа за техническое обслуживание и содержание жилого дома. При этом данная ошибка не привела к завышению общей стоимости платы за жилое помещение за расчетный период, что подтверждается расшифровкой структуры формирования квитанции для оплаты ЖКУ для собственников помещений жилого дома по адресу: г. Москва, Ярославское ш., дом 6, корп.6.

Довод Маратканової Н.А. о неверном применении товариществом тарифов на оплату за тепло и горячую воду суд находит несостоятельным, поскольку он основан на неверном применении положений Правил о порядке предоставления коммунальных услуг гражданам. Начисление платы за потребленную тепловую энергию и горячую воду для собственников, владельцев и арендаторов квартир в многоквартирном жилом доме по адресу г. Москва, Ярославское ш., дом 26, корп. 6 производится по тарифам, утвержденным постановлениями Правительства Москвы в соответствующих периодах. Указанный жилой дом оборудован прибором учета тепловой энергии ВИЛС.Т ТС 201-0-2-1, который установлен в ИТП на тепловом вводе. В соответствии с приложением 2 к Постановлению Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам" (с изменениями от 21 июля 2008 г., 29 июля 2010 г.), при оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета и отсутствии индивидуальных и общих (квартирных)

приборов учета размер платы за отопление (руб.) в жилом помещении многоквартирного дома определяется следующим образом: общая площадь помещения (квартиры) в многоквартирном доме или общая площадь жилого дома (кв. м) умножается на среднемесячный объем потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год (Гкал/кв. м) и умножается на тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации (руб./Гкал). В случае отсутствия сведений об объемах потребления тепловой энергии за истекший год размер платы за отопление определяется следующим образом: общая площадь помещения (квартиры) в многоквартирном доме или общая площадь жилого дома (кв. м) умножается на норматив потребления тепловой энергии на отопление (Гкал/кв.м) и умножается на тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации (руб./Гкал). Тепловая энергия, которая учитывается единственным общедомовым прибором, установленным на тепловом вводе, фиксирует потребление тепла жилым домом, не жилыми помещениями первых этажей и подземной автостоянкой. Расчет с поставщиком тепловой энергии производится по показаниям, установленного на вводе, прибора учета и распределяется между различными группами внутренних потребителей (жилых и нежилых) по проектным нагрузкам, которые не отражают реального потребления тепла этими группами. В настоящее время не существует технической возможности достоверно установить (выделить) какое количество тепла и какой стоимостью было потреблено отдельно жилой частью дома, нежилыми помещениями и подземной автостоянкой в конкретном периоде. Общий баланс между поступлениями средств от внутренних потребителей и затратами на оплату тепла по всему дому возможно установить только по итогам календарного года. В случае образования положительного сальдо, выделить по какой группе внутренних потребителей произошла эта экономия, также не представляется возможным. Возможная экономия денежных средств накапливается на расчетном счете ТСЖ, а решение о ее использовании вправе принимать общее собрание товарищества.

Довод Маратkановой Н.А. о навязывании отдельных услуг, связанных с охраной жилого дома, услугами консьержей, суд также находит несостоятельным, поскольку такие услуги фактически оказывались сторонними организациями по заключенным с товариществом договорам, оплачивались товариществом, что подтверждено соответствующими договорами и платежными поручениями. Данные услуги являются дополнительными, не входят в состав эксплуатационных услуг, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ.

Учитывая вышеизложенное, суд приходит к выводу, что у ТСЖ СМД «Ярославское» не возникло неосновательного обогащения. Встречные исковые требования Маратkановой Н.А. к ТСЖ СМД «Ярославское» о возврате суммы неосновательного обогащения удовлетворению не подлежат.

В силу статьи 199 Гражданского кодекса РФ исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

В рамках реализации своих процессуальных прав ТСЖ СМД «Ярославское» заявил о применении срока исковой давности к заявленным Маратkановой Н.А. исковым требованиям о возврате неосновательно полученных денежных средств, уплаченных до момента подачи встречного искового заявления в суд.

Выслушав пояснения сторон, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении требований о применении срока исковой давности к встречным требованиям, поскольку из показаний Маратканової Н.А. следует, что о нарушенном праве она узнала только 01.12.2010г., когда ей стало известно об отсутствии собраний ТСЖ.

Согласно части 1 статьи 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 96 названного Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в этой статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Таким образом, из содержания указанных норм следует, что возмещение судебных издержек (в том числе расходов на оплату госпошлины) осуществляется той стороне, в пользу которой вынесено решение суда.

Гражданское процессуальное законодательство при этом исходит из того, что критерием присуждения судебных расходов является вывод суда о правомерности или неправомерности заявленного истцом требования, в связи с чем управомоченной на возмещение таких расходов будет являться сторона, в пользу которой состоялось решение суда: истец - при удовлетворении иска, ответчик - при отказе в удовлетворении исковых требований.

Учитывая изложенное, суд считает возможным взыскать с ответчика Маратканової Н.А. в пользу ТСЖ СМД «Ярославское» госпошлину пропорционально размеру удовлетворенных требований – 1 302,95 руб.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ,

РЕШИЛ:

Взыскать с Маратканової Натальи Александровны в пользу ТСЖ СМД «Ярославское» в счет возмещения задолженности за жилищно-коммунальные услуги – 36 764 руб. 96 коп., государственную пошлину в размере 1 302 руб. 95 коп.

В удовлетворении исковых требований Маратканової Н.А. к ТСЖ СМД «Ярославское» о возврате суммы неосновательного обогащения - отказать.

Решение может быть обжаловано сторонами в кассационном порядке в Московский городской суд в течение 10 дней.

Федеральный судья

КОПИЯ ВЕРНА

Судья

Секретарь