

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

10 августа 2021 года Свердловский районный суд г.Перми в составе:
председательствующего Гурьевой Е.П.,
при секретаре Юсуповой О.Ф.,
с участием представителей истца Колпакова А.А., Колпаковой Т.Л.,
представителя ответчика Кожевникова В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в городе Перми гражданское дело по иску региональной общественной организации Пермского края «Общество защиты прав потребителей «Фемида», действующей в интересах неопределённого круга лиц, к ООО «Управляющая компания «Астра-сервис» о признании незаконными действий при начислении платы за отопление,

УСТАНОВИЛ:

Региональная общественная организация Пермского края «Общество защиты прав потребителей «Фемида», действующей в интересах неопределённого круга лиц обратилась в суд с иском к ООО «Управляющая компания «Астра-сервис» о признании незаконными действия, выраженные в применении неверного показателя площади жилых и нежилых помещений при начислении платы, потребляемую при использовании и содержании общего имущества многоквартирного дома с 01.01.2019; возложении обязанности устранить нарушения путем проведения перерасчета коммунальной услуги отопление в обслуживаемых домах ООО «Управляющая компания «Астра-сервис».

Требования мотивированы тем, что 24.04.2019 в адрес ООО «Управляющая компания «Астра-сервис» была направлена претензия Региональной общественной организации Пермского края «Общество защиты прав потребителей «Фемида», в которой было указано, что УК «Астра» при определении размера платы за тепловую энергию, потребляемую при использовании и содержании общего имущества, применяет неверный показатель площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, а именно использует только площадь жилых помещений многоквартирного дома, когда в техническом паспорте находится информация и о нежилых помещениях с указанием их площади. УК «Астра» отказалась добровольно выполнить требование, 06.05.2019 УК «Астра» направила ответ в котором ссылалась на Постановление Правительства РФ №354 от 06.05.2011. До настоящего времени ответчик применяет неверный показатель площади жилых и нежилых при определении размера платы за тепловую энергию, потребляемую при использовании и содержании общего имущества многоквартирного дома.

В судебном заседании представители истца поддержали исковые требования в полном объеме, просили их удовлетворить.

Представитель ответчика Кожевников В.А. в судебном заседании с исковыми требованиями не согласился, просил в удовлетворении иска отказать. Суду пояснил, что в многоквартирных домах №48а, 48б по ул.Революции в г.Перми имеются следующие помещения: квартиры, кладовые, помещения подземного паркинга. Фактически коммунальная услуга отопление от централизованной сети теплоснабжения в указанном доме оказывается только в квартирах. Помещение подземного паркинга отопление не имеет. В многоквартирных домах установлен коллективный прибор учета тепловой энергии, при этом помещения квартир оборудованы индивидуальными приборами учета тепловой энергии. Помещение паркинга не оборудовано индивидуальными приборами учета тепловой энергии. Помещения кладовых не оборудованы индивидуальными приборами учета тепловой энергии. ООО УК «Астра-Сервис» производило начисление платы за коммунальную услугу отопление только жилым помещениям – квартирам, поскольку они имеют отопительные приборы и соответственно являются единственными потребителями тепловой энергии. С учетом изложенного, собственники нежилых – кладовых и машиномест в подземном паркинге не могут быть плательщиками платы за отопление, поскольку данные помещения не оборудованы элементами отопления и фактически не потребляют коммунальную услугу.

Заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с п. 1 ст. 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Согласно ст. 249 ГК РФ 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.

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

Ч. 1 ст. 39 ЖК РФ предусматривает, что собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

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 (ч. 2 ст. 39 ЖК РФ).

На основании п.п. а, ж, п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491, в состав общего имущества включаются, в частности, встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, и коллективные автостоянки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В силу ст. 158 ЖК РФ 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.

На основании ч.9.2 ст.156 ЖК РФ размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Исключения составляют случаи оснащения многоквартирного дома автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, при котором размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из показаний этой системы учета при условии обеспечения этой системой учета возможности одномоментного снятия показаний, а также случаи принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме: 1) исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации; 2) исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

Пунктом 40 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и

жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года N 354 (далее – Правила №354), предусмотрено, что Потребитель в многоквартирном доме вносит плату за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение), предоставленные потребителю в жилом и нежилом помещении в случаях, установленных настоящими Правилами, за исключением случая непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме, а также случаев, если способ управления в многоквартирном доме не выбран либо выбранный способ управления не реализован, при которых потребитель в многоквартирном доме в составе платы за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

Потребитель коммунальной услуги по отоплению вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом вносит плату за эту услугу в соответствии с пунктами 42(1), 42(2), 43 и 54 настоящих Правил.

Согласно абз.4 п. 42(1) Правил №354 в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором все жилые и нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется по формулам 3(3) и 3(4) приложения N 2 к настоящим Правилам на основании показаний индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета тепловой энергии и показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.

Судом установлено, что ответчик осуществляет управление многоквартирными домами №48а и №48б по ул.Революции в г.Перми, производит начисление платы за коммунальную услугу отопление.

Из технической документации на домовладения №48а и №48б по ул. Революции г. Перми следует, что в многоквартирных домах кроме квартир имеются подземный этаж (автостоянка), кладовые. Площадь жилых помещений составляет 25025,40 кв.м., площадь встроенных нежилых помещений 4630,30 кв.м., площадь подземной автостоянки 3442,20 кв.м., всего площадь жилых и нежилых помещений составляет 26846,8 кв.м. (по адресу: ул.Революции,48б). Площадь жилых помещений по адресу: ул.Революции 48а составляет 23 490,9 кв.м., площадь встроенных нежилых помещений 5546,50 кв.м., площадь подземной автостоянки 2902,80 кв.м., всего общая площадь жилых и нежилых помещений составляет 28986,53 кв.м.

Как следует из пояснений представителя ответчика и квитанций на оплату услуг ООО «УК Астра –сервис» за жилые помещения по адресу г.Пермь, ул.Революции,48а-1 и г.Пермь, ул.Революции 48б-1 производится начисление платы за отопление на содержание мест общего пользования только собственникам жилых помещений.

ой
4),
за
е,
е
с

Вместе с тем, многоквартирные дома как комплексные объекты состоят из: жилых помещений; нежилых помещений; помещений, предназначенных для обслуживания жилых и нежилых помещений и доступа к ним, тесно связанных с ними назначением и следующих юридической судьбе жилых и нежилых помещений. Жилые и нежилые помещения могут находиться в индивидуальной собственности любых субъектов права собственности независимо от ее формы, а вспомогательное имущество - только в общей долевой собственности указанных субъектов.

В связи с этим, при расчете платы за отопление на содержание мест общего пользования необходимо учитывать общую площадь всех жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, включая площадь подземной автостоянки, а также кладовых.

Довод ответчика о том, что помещения паркинга и кладовых не оборудованы отопительными приборами, а также индивидуальными приборами учета тепловой энергии, не может служить основанием для освобождения владельцев указанных нежилых помещений от несения расходов на оплату отопления мест общего пользования многоквартирного дома и соответственно возложении дополнительных расходов на собственников жилых помещений.

24.04.2019 в адрес ООО «Управляющая компания «Астра-сервис» региональной общественной организации Пермского края «Общество защиты прав потребителей «Фемида», действующей в интересах неопределённого круга лиц, направлена претензия, в которой указано, что в региональную общественную организацию Пермского края «Общество защиты прав потребителей «Фемида» обратились собственники многоквартирных домов по ул.Революции,48а и 48б с жалобой о допущенных нарушениях ООО «Управляющая компания «Астра-сервис» в расчетах за коммунальную услугу отопление, а именно: использует только площадь жилых помещений многоквартирного дома, когда в техническом паспорте находится информация и о нежилых помещениях с указанием их площади. В претензии изложена просьба произвести перерасчет собственникам многоквартирных домов по ул.Революции 48а и 48б платы коммунальной услуги отопление, используемой при содержании общего имущества многоквартирных домов.

06.05.2019 ООО «Управляющая компания «Астра-сервис» направило ответ на данную претензию, в котором указало, что в соответствии с ч.1 ст.157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), утвержденных органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством РФ. Такой порядок установлен Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011. При начислении платы за тепловую энергию ООО «УК Астра-сервис» руководствовалось указанным Постановлением в связи с чем не усматривает оснований для осуществления перерасчета платы за тепловую энергию в многоквартирных домах №48а, №48б по ул.Революции с 01.10.2017 по 31.03.2019.

Поскольку ООО «УК «Астра-Сервис», осуществляя начисление платы за отопление жильцам многоквартирных домов №48а и №48б по ул.Революции в г.Перми, производит распределение платы за отопление за содержание мест общего пользования без учета площади нежилых помещений (подземной стоянки, кладовых), таким образом собственникам квартир необоснованно предъявляется к оплате завышенная сумма, чем нарушаются их права как потребителей коммунальной услуги отопление.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о наличии правовых оснований для удовлетворения требований истца о признании незаконными действия ООО «Управляющая компания «Астра-сервис» при определении размера платы за тепловую электроэнергию, потребляемую при использовании и содержании общего имущества в многоквартирных домах №48а и 48б по ул. Революции города Перми.

Также суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных истцом требований о возложении обязанности на ООО «Управляющая компания «Астра-сервис» произвести перерасчет начислений платы за тепловую электроэнергию, потребляемую при использовании и содержании общего имущества (ОДН) собственникам помещений многоквартирных домов №48а и 48б по ул. Революции города Перми исходя из общей площади помещений указанных многоквартирных домов с учётом площади подземной парковки (гаражей), кладовых помещений с 01.01.2019.

Дело рассмотрено в пределах заявленных требований.
Руководствуясь ст. ст. 194 – 198, 199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить.

Признать незаконными действия ООО «Управляющая компания «Астра-сервис» при определении размера платы за тепловую электроэнергию, потребляемую при использовании и содержании общего имущества в многоквартирных домах №48а и 48б по ул. Революции города Перми.

Возложить обязанность на ООО «Управляющая компания «Астра-сервис» произвести перерасчет начислений платы за тепловую электроэнергию, потребляемую при использовании и содержании общего имущества (ОДН) собственникам помещений многоквартирных домов №48а и 48б по ул. Революции города Перми исходя из общей площади помещений указанных многоквартирных домов с учётом площади подземной парковки (гаражей), кладовых помещений с 01.01.2019.

Решение суда может быть обжаловано в течение месяца с момента его изготовления в полном объеме в Пермский краевой суд через Свердловский районный суд г. Перми.

Судья

Мотивированное решение

Копия верна



Е.П. Гурьева

в полном объеме изготовлено 16.08.2021.

Е.П. Гурьева