КОПИЯ

Дело № 2-1337/2015 07 мая 2015 года

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
МАГАДАНСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД МАГАДАНСКОЙ ОБЛАСТИ

В составе:
председательствующего судьи Марковой О.Ю.
при секретаре Казаковой Н.В.
с участием: представителя истца – А , действующего на основании доверенности от 11.12.2014 г., в отсутствие истца Р , представителя ответчика и представителя Управления Роспотребнадзор по Магаданской области
рассмотрев в помещении Магаданского городского суда в открытом судебном заседании в городе Магадане 07 мая 2015 года гражданское дело по иску Р к Обществу с ограниченной ответственностью «Жилсервис-Центр» о признании условий договора управления многоквартирным домом недействительными, действий незаконными, взыскании компенсации морального вреда, в связи с включением в договор управления условий, ущемляющих потребителя,

УСТАНОВИЛ:

Р обратилась в Магаданский городской суд с вышеназванным исковым заявлением.

В обоснование требований указано, что 12.02.2015 г. между истцом и ответчиком заключен договор управления.

Со ссылкой на ст. 16 Закона «О защите прав потребителей» истец утверждает, что некоторые пункты договора ущемляют его права как потребителя по сравнению с правилами, установленными законами и иными нормативными правовыми актами.

Так, п. 4.1.7 предусматривает, что ответчик обеспечивает предоставление коммунальных услуг в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления, что противоречит пп. «г» п. 31 Правил предоставления коммунальных услуг (далее – Правила № 354), в соответствии с которым предоставление коммунальных услуг осуществляется в необходимых потребителю объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем.

Кроме того, п. 4.1.9. (во взаимосвязи с п.п. 7.3, 7.4 договора) противоречит пп. "к" п. 31 Правил № 354, п. 4.1.12 (во взаимосвязи с п.п. 5.7 и 5.8 договора) не соответствует требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации и Правил № 354; п. 4.2.6 противоречит п.п. 117-119 Правил № 354 и Правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 10.02.1997 г. № 155 и Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и

ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491; п. 4.3.2 противоречит Правилам предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 10.02.1997 г. № 155; п. 4.3.5 противоречит п. 5 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации и Правилам № 354.

Пункт 4.3.15 противоречит Правилам № 354 (п.п. "в" п. 34 признан Верховным судом Российской Федерации недействующим), а п. 4.3.17 противоречит ст. 26 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Пункт 4.4.2 противоречит п. 86 Правил № 354; п. 5.3.2 не соответствует п.п. 59, 60 Правил № 354, п.5.4 противоречит п. 69 Правил № 354, п. 5.6 не соответствует положениям п. 68 Правил № 354.

Пункт 6.2 (во взаимосвязи с п.4.2.1) предусматривает, что ответчик ограничил свою ответственность по договору в случаях, если ущерб причинен не им или его работником, что противоречит нормам Гражданского кодекса Российской Федерации.

Пункт 7.1. предусматривает досудебный порядок урегулирования споров, что противоречит действующему законодательству, т.к. обязательный досудебный порядок по данной категории правоотношений, законом не предусмотрен.

Пункт 7.5 договора, предусматривающий в части обеспечения предоставления и оплаты коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, отоплению вступают в силу только после письменного уведомления собственника управляющей компанией (ответчиком) противоречит пп. "а" п. 3 Правил № 354.

Пункт 8.1, которым установлено, что ответчик при изменении действующего законодательства вправе продлить сроки исполнения договора противоречит главе 29 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Просит суд признать недействительными условия договора управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: г. Магадан ул. Наровчатова д. 4-а, заключенного между ООО "Жилсервис-Центр" и Р[redacted], которые определены пунктами: 4.1.7 в части обеспечения предоставления коммунальных услуг в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления; п. 4.1.9 (во взаимосвязи с п.п. 7.3 и 7.4 договора), предусматривающим ограничения по срокам на предъявление предложений, заявлений и жалоб исполнителю коммунальных услуг; п. 4.1.12 (во взаимосвязи с п.п. 5.7, 5.8 договора), предусматривающего осуществление начисления платежей, установленных п. 5.1 договора и обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, при определении срока внесения оплаты до 10 числа

месяца, следующего за истекшим, и права ответчика устанавливать иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты; п. 4.2.6, предусматривающего право ответчика прекратить предоставление услуг по договору в случае просрочки собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 договора; п. 4.3.3, предусматривающего обязанность отдельно (т.е. дополнительно) оплачивать вывоз крупногабаритных, строительных и иных видов отходов; п. 4.3.5, предусматривающего обязанность предоставлять ответчику сведения о количестве граждан, проживающих в помещении собственника и наличии у них льгот для расчета платежей, а также о смене собственника и даты вступления нового собственника в свои права; документы, подтверждающие права нового собственника и т.п., и при этом во взаимосвязи (с п.6.7) возложении ответственности в виде оплаты по договору вплоть до предоставления вышеназванных сведений; 4.3.14, предусматривающего обязанность предоставлять ответчику показания приборов учета; п. 4.3.17, предусматривающего обязанность истца до начала проведения определенных работ письменно уведомить ответчика; п. 4.4.2, предусматривающего право требовать перерасчета платы за отдельные виды услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления в случае временного отсутствия не менее месяца; 5.3.2, предусматривающего, что размер платы в случае использования неповеренных приборов учета определяется ответчиком исходя из нормативов потребления; п. 5.4, предусматривающего право ответчика, в выставляемой квитанции не указывать сведения (информацию), предусмотренную Правилами № 354 (п.69); п. 5.6, предусматривающего право ответчика в случае изменения стоимости услуг по договору производить перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу в одностороннем порядке; п. 6.2 (во взаимосвязи с п. 4.2.1), предусматривающий право ответчика ограничивать свою ответственность по договору, в случаях, если ущерб причинен не им или не его работниками; п. 6.10, предусматривающего право ответчика ограничивать свою ответственность по договору в нарушение норм Гражданского кодекса Российской Федерации; 7.1, предусматривающего начало действия договора в части обеспечения предоставления и оплаты коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, отоплению, только после письменного уведомления ответчика; 7.5, предусматривающего, что в части предоставления и оплаты коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, отоплению вступают в силу только после письменного уведомления собственника управляющей компанией; 8.1., предусматривающего право ответчика при изменении действующего законодательства продлевать сроки исполнения договора, а также признать незаконными действия ответчика по включению в договор управления многоквартирным домом условий, ущемляющих права истца, взыскать с ответчика компенсацию морального вреда в размере 5000 рублей.

Определением судьи Магаданского городского суда от 17 марта 2015 г. к участию в деле в качестве государственного органа привлечено Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Магаданской области.

Истец, представитель ответчика и представитель государственного органа в судебном заседании участия не принимали, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом, просят суд рассмотреть дело в свое отсутствие.

Суд, руководствуясь ч . 5 ст. 167 Гражданского процессуального кодекса РФ, с учетом мнения представителя истца, полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц, по имеющимся в деле доказательствам, поскольку участие в судебном заседания является правом стороны. Неявка в судебное заседание лица, получившего извещение о времени и месте слушания дела, является его волеизъявлением, свидетельствующим об отказе от реализации своего права на непосредственное участие в судебном разбирательстве и иных процессуальных прав, поэтому не является преградой для рассмотрения судом дела по существу.

От ответчика поступили отзыв и дополнения к отзыву, согласно которым он исковые требования не признает, и указывает, что требование истца о признании договора управления от 12 февраля 2015 г. является производным от требования о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 29 января 2007 г., поэтому срок исковой давности истек. Требование о признании действий ответчика незаконными необоснованно, т.к. при заключении договора управления с собственниками помещений в многоквартирном доме 4-а по ул. Наровчатова в г. Магадане, управляющая организация руководствовалась нормами действующего законодательства Российской Федерации и неукоснительно соблюдала правила проведения общего собрания и правила, установленные для заключения договора управления многоквартирным домом.

До начала судебного заседания от истца в лице представителя А

поступило ходатайство в порядке ст. 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации о частичном отказе от исковых требований, а именно от требований о признании недействительными условий договора управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: г. Магадан ул. Наровчатова д. 4-а, заключенного между ООО "Жилсервис-Центр" и Раевниной С.Ф., которые определены пунктами: п. 4.1.9 (во взаимосвязи с п.п. 7.3 и 7.4 договора), предусматривающим ограничения по срокам на предъявление предложений, заявлений и жалоб исполнителю коммунальных услуг; п. 4.1.12 (во взаимосвязи с п.п. 5.7, 5.8 договора), предусматривающего осуществление начисления платежей, установленных п. 5.1 договора и обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, при определении срока внесения оплаты до 10 числа месяца, следующего за истекшим, и права ответчика

устанавливать иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты; п. 4.3.2, предусматривающего обязанность отдельно (т.е. дополнительно) оплачивать вывоз крупногабаритных, строительных и иных видов отходов; п. 4.3.5, предусматривающего обязанность предоставлять ответчику сведения о количестве граждан, проживающих в помещении собственника и наличии у них льгот для расчета платежей, а также о смене собственника и даты вступления нового собственника в свои права; документы, подтверждающие права нового собственника и т.п., и при этом во взаимосвязи (с п.6.7) возложении ответственности в виде оплаты по договору вплоть до предоставления вышеназванных сведений; 5.3.2, предусматривающего, что размер платы в случае использования неповеренных приборов учета определяется ответчиком исходя из нормативов потребления; п. 5.6, предусматривающего право ответчика в случае изменения стоимости услуг по договору производить перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу в одностороннем порядке; п. 6.2 (во взаимосвязи с п. 4.2.1), предусматривающий право ответчика ограничивать свою ответственность по договору, в случаях, если ущерб причинен не им или не его работниками; п. 6.10, предусматривающего право ответчика ограничивать свою ответственность по договору в нарушение норм Гражданского кодекса Российской Федерации; 7.1, предусматривающего обязательный досудебный порядок урегулирования споров по договору; 8.1., предусматривающего право ответчика при изменении действующего законодательства продлевать сроки исполнения договора и просит суд прекратить производство по делу в указанной части. Дополнительно поясняю, что отказ является свободным волеизъявлением истца, не противоречит закону, совершен в интересах обеих сторон и не нарушает прав и законных интересов других лиц и прекращении производства по делу в указанной части. Также указано, что отказ соответствует добровольному волеизъявлению Раевниной С.Ф., которой известны последствия отказа, установленные ст. ст. 220, 221 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Представитель истца в судебном заседании поддержал заявленное ходатайство, просил прекратить производство по делу в вышеназванной части, дополнительно пояснив, что отказ является свободным волеизъявлением истца, не противоречит закону, совершен в интересах обеих сторон и не нарушает прав и законных интересов других лиц. Также в соответствии с ст. 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации уменьшил размер исковых требований и просил суд признать недействительными условия договора управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: г. Магадан ул. Наровчатова д. 4-а, заключенного между ООО "Жилсервис-Центр" и Р которые определены пунктами: 4.1.7 в части обеспечения предоставления коммунальных услуг в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления; п. 4.2.6, предусматривающего право ответчика прекратить предоставление услуг по договору в случае просрочки собственником оплаты оказанных услуг более

трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 договора; 4.3.15, предусматривающего обязанность предоставлять ответчику показания приборов учета; п. 4.3.17, предусматривающего обязанность истца до начала проведения определенных работ письменно уведомить ответчика; п. 4.4.2, предусматривающего право требовать перерасчета платы за отдельные виды услуг; рассчитываемых исходя из нормативов потребления в случае временного отсутствия не менее месяца; п. 5.4, предусматривающего право ответчика, в выставляемой квитанции не указывать сведения (информацию), предусмотренную Правилами № 354 (п.69); 7.5, предусматривающего, что в части предоставления и оплаты коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, отоплению вступают в силу только после письменного уведомления собственника управляющей компанией, а также признать незаконными действия ответчика по включению в договор управления многоквартирным домом условий, ущемляющих права истца, взыскать с ответчика компенсацию морального вреда в размере рублей и расходы по оплате услуг представителя в размере рублей.

Определением Магаданского городского суда от 07 мая 2015 года производство по делу в вышеназванной части прекращено.

Выслушав пояснения представителя истца, исследовав доказательства, представленные в материалы дела, суд пришел к следующему.

В силу статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации, гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. В соответствии с этим гражданские права и обязанности, помимо прочих оснований, возникают из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности, а также в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом.

Как установлено в судебном заседании, Раевнина С.Ф. является собственником квартиры 2 в доме 4-а по ул. Наровчатова в г. Магадане, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 49 АА 040611.

Управляющей компанией дома 4-а по ул. Наровчатова в г. Магадане является Общество с ограниченной ответственностью "Жилсервис-Центр".

В соответствии с ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или

органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в п. 6 ч. 2 ст. 153 Кодекса, либо в случае, предусмотренном ч. 14 ст. 161 Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в этом доме (ч. 2.3 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, граждане, являющиеся собственниками помещений в многоквартирном доме, являются потребителями услуг, оказываемых управляющей организацией по возмездному договору управления многоквартирным домом, в связи с чем, на данные правоотношения распространяется Закон Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 "О защите прав потребителей".

На основании ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В силу п. 9 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов,

утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 условия предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом определяются в договоре управления многоквартирным домом, заключаемом собственниками помещений в многоквартирном доме или органом управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива (далее - товарищество или кооператив) с управляющей организацией, выбранной в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом.

12 февраля 2015 г. между ООО "Жилсервис-Центр" и Р заключен договор управления на основании ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме 4-а по ул. Наровчатова от 29 января 2007 г. (п. 1.1).

По утверждению стороны истца в вышеназванный договор включены пункты, ущемляющие права потребителя Раевниной С.Ф. по сравнению с правилами, установленными законами и нормативно-правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей.

В ходе рассмотрения дела представителем ответчика заявлено о пропуске истцом срока исковой давности, который по его мнению подлежит исчислению с даты проведения общего собрания собственников многоквартирного дома по адресу: г. Магадан ул. Наровчатова, д. 4-а, то есть с 29.01.2007 г.

Действительно, 29 января 2007 г. проведено общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме 4-а по ул. Наровчатова в г. Магадане, на котором принято решение выбрать управляющей компанией ООО «Жилсервис-Центр» и заключить договор управления на условиях, предложенных в Приложении № 1.

Однако Р в данном собрании участия не принимала, за вышеназванные решения не голосовала.

Более того, собственником квартиры № в названном жилом доме Р стала только 11 января 2008 г.

В силу ст. 181 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет один год. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка (пункт 1 статьи 179), либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

В соответствии с ч. 1 ст. 200 Гражданского кодекса Российской Федерации течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо

узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Как уже указано выше договор управления между истцом и ответчиком заключен 12.02.2015 г., соответственно, срок исковой давности для признания оспариваемого договора недействительным истекает 12.02.2016 г., в то время как истцом подан иск в суд 16 марта 2015 г., то есть в пределах срока исковой давности.

Довод представителя ответчика о том, что требование о признании условий договора недействительными производно от требования о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 29.01.2007 г., суд признает несостоятельным как основанный на ошибочном толковании норм материального права.

С учетом изложенного, суд пришел к выводу, что срок исковой давности истцом не пропущен.

В соответствии с ст. 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в законе.

Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия.

Согласно ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Пунктом 4.1.7 договора управления от 12.02.2015 г. (далее по тексту – договор) установлена обязанность управляющей компании обеспечивать предоставление коммунальных услуг установленного уровня, качества *в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.*

Вместе с тем, из содержания подп. "а" п. 31 и п. 33 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее по тексту -Правила № 354) следует, что исполнитель обязан предоставлять потребителю коммунальные услуги *в необходимых для него объемах* и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, а потребитель имеет право получать *в необходимых объемах* коммунальные услуги надлежащего качества.

На основании изложенного, суд приходит к выводу о том, что п. 4.1.7 договора управления от 12.02.2015 г. предусматривающий, что ООО

"Жилсервис-Центр" обепечивает предоставление коммунальных услуг в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления, является недействительным, поскольку противоречит вышеприведенным нормам действующего законодательства, определяющим предоставление коммунальных услуг в объемах, необходимых для потребителя и надлежащего качества. п. 4.1.7

Согласно п. 4.2.6 договора управляющая компания вправе прекращать предоставление услуг по договору в случае просрочки собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 (цена и порядок расчетов) договора.

Однако пунктом 117 Правил № 354 установлено, что исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:

а) неполной оплаты потребителем коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в порядке, указанном в настоящем разделе;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

В соответствии с п.118 Правил № 354 под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения.

Если иное не установлено федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации или договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, исполнитель в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги.

Суд отмечает, что действующим законодательством не предусмотрено право управляющей компании прекращать предоставление услуг по договору

управления, в том числе и по основаниям, указанным в п. 4.2.6 и раздела 5 договора.

Боле того, в силу части 4 статьи 3 Жилищного кодекса Российской Федерации никто не может быть ограничен в праве получения коммунальных услуг иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены этим Кодексом и другими федеральными законами.

Таким образом, указанной нормой закреплен принцип недопустимости произвольного ограничения права на получение коммунальных услуг, которое неразрывно связано с правом на жилище, гарантированным Конституцией Российской Федерации (статья 40).

Таким образом, п. 4.2.6 противоречит требованиям действующего законодательства, и является недействительным.

Пункт 4.3.15 договора предусматривает, что собственник обязан предоставлять управляющей компании в установленные сроки показания приборов учета.

Подпунктом «в» пункта 34 Правил № 354 (в редакции от 27.08.2012 г.) была предусмотрена обязанность потребителя при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца, кроме случаев, когда в соответствии с настоящими Правилами.

Однако Постановлением Правительства РФ от 16.04.2013 N 344 вышеназванный пункт признан утратившим силу.

Таким образом, на момент заключения договора управления от 12.02.2015 г. действующим законодательством на потребителя не возложена обязанность предоставлять управляющей компании в установленные сроки показания приборов учета.

Кроме того, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за коммунальные услуги (часть 1 статьи 153); плата за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о кооперативе; плата за коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива

(части 1, 2 статьи 155).

Из содержания приведенных законоположений усматривается, что на потребителя не возложена обязанность передавать полученные показания приборов учета исполнителю или уполномоченному лицу. Включение же в договор управления потребителю условия, которое прямо не предусмотрено законом, но и не противоречит ему, возможно лишь по соглашению сторон в соответствии со статьей 421 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Из представленных суду доказательств и пояснений представителя истца следует, что Раевнина С.Ф. не давала согласия на включение в договор условия о предоставлении ответчику показаний приборов учета.

В указанной связи суд отмечает, что в настоящее время действующее законодательство не содержит нормы устанавливающей сроки предоставления управляющей компании показаний приборов учета. Договором управления от 12.02.2015 г. данные сроки также не определены.

При этом не предоставление показаний индивидуального прибора учета влечет для истца неблагоприятные последствия: плата за коммунальную услугу определяется из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, но не более 3 расчетных периодов (пункт 59 Правил). По истечении этих предельных расчетных периодов плата за коммунальную услугу будет исчисляться исходя из нормативов потребления.

Поскольку на истицу возлагается без её согласия и учета наличия или отсутствия возможности исполнить обязанность по передаче показаний индивидуального прибора учета, т.е. фактически в договор управления от 12.02.2015 г. включено условие, ущемляющее права потребителя Раевниной С.Ф., что недопустимо в силу статьи 16 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 "О защите прав потребителей" (с последующими изменениями и дополнениями).

При таком положении, суд пришел к выводу, что п. 4.3.15 не соответствует нормам федерального законодательства, регулирующего спорные правоотношения, и является недействительным.

В пункте 4.3.17 договора определено, что до начала проведения общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего собственнику помещения, он обязан письменно уведомить управляющую компанию.

Главой 4 Жилищного кодекса Российской Федерации регулируются правоотношения по перепланировке, переустройству жилых помещений.

В соответствии со статьями 25, 26, 29 Жилищного кодекса Российской Федерации переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводится с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения. Самовольной является перепланировка, проведенная при отсутствии такого решения (согласования) или с нарушением проекта.

Согласно п. п. 7, 9.1 ч. 1 ст. 14 Жилищного кодекса Российской Федерации к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений относятся согласование переустройства и перепланировки жилых помещений; определение порядка получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в соответствии с условиями и порядком переустройства и перепланировки жилых помещений.

Таким образом, Жилищный кодекс Российской Федерации четко устанавливает тот орган - орган местного самоуправления, осуществляющий согласование переустройства и (или) перепланировки, к полномочиям которого относится возложение на лицо, осуществившее самовольное переустройство и (или) перепланировку, обязанности по приведению перепланированного жилого помещения в прежнее состояние.

Управляющая компания к таким органам не относится, то есть к компетенции управляющей компании данное требование не отнесено.

При этом ни жилищное, ни гражданское законодательство, регулирующее спорные правоотношения, не возлагают на собственников жилых помещений обязательств по предъявлению в управляющую организацию разрешительной документации на перепланировку или переустройство жилого помещения.

Согласно определению, содержащемуся в ч. 3 ст. 16 Жилищный кодекс Российской Федерации, квартира - это структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. Однако, понятие квартиры не содержит указаний на какие-либо строительные конструкции, его образующие.

В силу п. 4 ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник жилого помещения обязан поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с п. 1 ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Согласно ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве

общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в частности согласно п. 1: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

В силу ч. 2 ст. 40 Жилищного кодекса Российской Федерации, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Пунктом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 определен состав общего имущества.

В соответствии с пунктом 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491, общее имущество в многоквартирном доме должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества.

Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", определяя понятие строительной конструкции, устанавливает, что это часть здания или сооружения, выполняющая определенные несущие, ограждающие и (или) эстетические функции, должна отвечать требованиям механической безопасности и находиться в состоянии, при котором отсутствует недопустимый риск, связанный с причинением вреда жизни или здоровью граждан, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений вследствие разрушения или потери устойчивости здания, сооружения или их части.

Таким образом, из системного толкования указанных выше положений закона следует, согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме на перепланировку и переустройство необходимо получать в случае, если переоборудование или перепланировка затрагивает помещения общего пользования дома, а также помещения вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в многоквартирном доме.

Следовательно, п.4.3.17 договора в части, устанавливающей обязанность собственника до начала проведения общестроительных, монтажных и отделочных работ при переустройстве и перепланировке принадлежащего собственнику помещения письменно предупредить управляющую компанию, не соответствует требованиям действующего законодательства, и по мнению суда, и является недействительным.

Согласно п. 4.4.2 договора собственник имеет право в соответствии с действующими на территории г. Магадана нормативными актами перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (но не менее месяца) одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего собственнику, при условии предоставления документов установленного образца.

Из системного анализа ч. 1 ст. 153, ч. 4 ст. 154, ч. 11 ст. 155, чч. 1 и 2 ст. 157 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что федеральный законодатель, возлагая на граждан и организации обязанность своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги и определяя в связи с этим структуру платы за коммунальные услуги, одновременно предписывает, что размер платы за коммунальные услуги при отсутствии приборов учета рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

В настоящее время порядок расчета и внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе и порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, определяется Правилами № 354.

Согласно п. 1 названных Правил под нормативом потребления коммунальной услуги понимается количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, применяемый для расчета платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учета.

В силу пп. 86, 87, 90 и 97 Правил при временном, то есть более пяти полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным)

прибором учета, осуществляется перерасчет размера платы за предоставленную потребителю в таком жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальной услуги по отоплению и газоснабжению на цели отопления жилых помещений.

Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению подлежит перерасчету в том случае, если осуществляется перерасчет размера платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению и (или) горячему водоснабжению.

Перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится пропорционально количеству дней периода временного отсутствия потребителя, которое определяется исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день выбытия из жилого помещения и день прибытия в жилое помещение.

Указанное свидетельствует, что установленное п. 4.4.2 договора право собственника требовать перерасчета размеры оплаты за отдельные виды услуг в случае временного отсутствия (но не менее месяца), противоречит нормам действующего законодательства в части определения периода отсутствия - *не менее месяца*, и является недействительным.

Пунктом 5.4. договора определено, что оплата собственником оказанных услуг по договору осуществляется на основании выставляемого управляющей компанией счета (квитанция – для физических лиц, счет-фактура и (или) счет на предоплату – для юридических лиц). В выставляемом управляющей компанией счете указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периода, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями договора.

По утверждению стороны истца, указанный пункт в части того, что ответчик в счете (квитанции об оплате) указывает только размер оплаты оказанных услуг, сумму задолженности и пени не соответствует п. 69 Правил № 69, которым определен объем информации, подлежащий указанию в платежном документе.

Жилищный кодекс Российской Федерации устанавливает, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (часть 2 статьи 155).

Федеральным законом от 4 июня 2011 г. N 123-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" изменен порядок оплаты коммунальных услуг. Оплата коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме, выделяется из

состава платы за коммунальные услуги и учитывается отдельно (части 6.3 и 7.1 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Из содержания приведенных законоположений следует, что платежный документ является основанием для внесения потребителем платы за коммунальные услуги и в нем указываются сведения о размере платы за предоставленные коммунальные ресурсы. Данный платежный документ формируется исполнителем и направляется потребителям.

Пункт 69 Правил № 354 закрепляет положения об указании в платежном документе сведений о: почтовом адресе жилого (нежилого) помещения, сведения о собственнике, наименовании исполнителя, наименовании каждого вида оплачиваемой коммунальной услуги, размер тарифов (цен) на каждый вид соответствующего коммунального ресурса, объеме каждого вида коммунальных услуг, предоставленных потребителю за расчетный период в жилом (нежилом) помещении и на общедомовые нужды, общий объем каждого вида коммунальных услуг на общедомовые нужды, сведения о размере перерасчета и размере задолженности потребителя перед исполнителем за предыдущие расчетные периоды, а также о предоставлении субсидий и льгот на оплату коммунальных услуг в виде скидок, о рассрочке и (или) отсрочке внесения платы за коммунальные услуги, другие сведения, подлежащие в соответствии с настоящими Правилами, нормативными актами, регулирующими порядок установления и применения социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, включению в платежные документы, и основывается на указанных выше нормах жилищного законодательства.

В соответствии с пунктом 71 Правил приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 19 сентября 2011 г. N 454 утверждена примерная форма платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг (далее - Примерная форма), а также методические рекомендации по ее заполнению (далее - Методические рекомендации).

Согласно пункту 4 Методических рекомендаций примерную форму платежного документа рекомендуется использовать для доведения до потребителей уведомительной и справочной информации, обязательность указания которой предусмотрена Правилами.

В графах 4, 5 и 6 раздела 4 Примерной формы указываются показания приборов учета коммунальных услуг (общедомовые), предоставленные исполнителем коммунальных услуг либо ресурсоснабжающей организацией при непосредственном способе управления, суммарный объем коммунальных услуг в жилых и нежилых помещениях, используемый для расчета объема коммунальных услуг на общедомовое потребление в многоквартирном доме, и суммарный объем коммунальных услуг на общедомовые нужды, который определен исполнителем услуг в соответствии с Правилами, в том числе с учетом оснащенности

многоквартирного дома приборами учета (пункты 28, 29, 30 Методических рекомендаций).

В связи этим исполнитель коммунальной услуги, в целях доведения до потребителя уведомительной и справочной информации обязан сформировать платежный документ, отвечающий установленным Правилами требованиям и содержащий в том числе сведения о предоставленных коммунальных услугах в многоквартирном доме.

Такое правовое регулирование носит императивный характер, направлено на своевременное предоставление потребителю уведомительной и достоверной информации о фактически потребленных коммунальных услугах, в том числе на общедомовые нужды, и на исполнение им обязанности по внесению платы за коммунальные услуги.согласно статье 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Поскольку ответчик в п. 5.4 договора предусмотрел указание в платежном документе сведений только о размере оплаты оказанных услуг, суммы задолженности и пени, то суд считает, что данный пункт в части того, что в выставляемом управляющей компанией счете указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периода, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями договора, противоречит требованиям статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьи 10 Закона Российской Федерации 7 февраля 1992 г. N 2300-1 "О защите прав потребителей" и нарушает право истца на получение достоверной информации о предоставленных коммунальных услугах, и является недействительным.

Пункт 7.5 договора предусматривает, что пункты настоящего договора в части обеспечения предоставления и оплаты коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, водоотведению, отоплению вступают в силу только после письменного уведомления собственника управляющей компанией.

По мнению стороны истца, вышеназванным пункт противоречит подп. «а» п. 3 Правил № 354, в связи с чем, является недействительным.

В силу статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества.

В соответствии с ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

В силу статьей 153 и 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации потребитель обязан своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги, не использование собственниками, нанимателями

иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

В соответствии с пп. "а" п. 3 Правил N 354, коммунальные услуги предоставляются потребителям начиная с установленного жилищным законодательством Российской Федерации момента, в том числе, с момента возникновения права собственности на жилое помещение - собственнику жилого помещения и проживающим с ним лицам.

Из анализа вышеприведенных нормативных положений следует, что действующее законодательство связывает начало предоставления коммунальных услуг с моментом возникновения права собственности, а не письменного уведомления собственника управляющей компанией.

Кроме того, согласно п. 14 Правил № 354 управляющая организация, выбранная в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом, приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, или с даты заключения договора управления многоквартирным домом, в том числе с управляющей организацией, выбранной органом местного самоуправления по итогам проведения открытого конкурса, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

Подобное регулирование, в частности, направлено на обеспечение стабильности оказания коммунальных услуг при смене по решению общего собрания собственников помещений одной управляющей организации на другую.

На основании указанных нормативных правовых актов, которые применительно к спорным отношениям, являются специальными нормами, суд пришел к выводу о том, что п. 7.5 договора, предусматривающий начало действия договора в части обеспечения предоставления и оплаты коммунальных услуг только после письменного уведомления собственника управляющей компанией, является недействительным.

Принимая во внимание, что суд пришел к выводу о признании недействительными вышеназванных условий договора, также подлежит удовлетворению требование Р[illegible] и признании незаконными действий ООО «Жилсервис-Центр» по включению в договор управления многоквартирным домом условий, ущемляющих права истицы.

В связи с нарушением прав его как потребителя, истец также просит суд взыскать с ответчика денежную компенсацию морального вреда, размер которой определен им в сумме рублей.

Из пояснений представителя истца в судебном заседании следует, что

нарушение прав истица связывает с включением в договор управления от 12.02.2015 г. недействительных условий, и действиями, совершенными ответчиком в связи с включением в договор данных условий.

В соответствии со статьей 15 Закона о защите прав потребителей моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

При решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

В силу ст. 1001 Гражданского кодекса Российской Федерации компенсация морального вреда осуществляется в денежной форме.

При определении размера компенсации морального вреда суд также учитывает положения статей 1100, 1101 Гражданского кодекса Российской Федерации и следующие установленные по делу обстоятельства: требования разумности и справедливости, позволяющие, с одной стороны, максимально возместить причиненный моральный вред, с другой - не допустить неосновательного обогащения потерпевших и не поставить в чрезмерно тяжелое имущественное положение лицо, ответственное за возмещение вреда.

При определении размера денежной компенсации морального вреда, подлежащей взысканию с ответчика в пользу истца, суд исходит из того, что в судебном заседании нашел подтверждение факт нарушения прав истца как потребителя, поэтому он имеет право на компенсацию морального вреда.

Определяя размер компенсации морального вреда, суд учитывает характер страданий истца, который испытывал нравственные страдания в связи с грубым нарушением ответчиком прав потребителя и принимает во внимание конкретные обстоятельства, установленные в настоящем судебном заседании, степень перенесенных истцом нравственных переживаний, связанных с негативными эмоциями (возмущение, беспокойство), и необходимостью обращаться в суд.

При указанных обстоятельствах, установленных в настоящем судебном заседании, суд полагает возможным взыскать с ответчика с учетом требований разумности и справедливости в пользу истца в возмещение понесенного им морального вреда денежную компенсацию в сумме 4000 рублей.

Согласно пункту 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя,

импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Судом установлено, и подтверждено пояснениями представителя истца, что Р . к ответчику с претензией не обращалась.

При таких обстоятельствах, суд считает, что отсутствуют основания, предусмотренные пунктом 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей для взыскания с ответчика в пользу истца штрафа.

Также истец просит взыскать с ответчика расходы по уплате услуг представителя в размере рублей.

В соответствии со статьей 98 Гражданского процессуального кодекса РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить другой стороной все понесенные по делу судебные расходы. В случае если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

На основании ст.94 Гражданского процессуального кодекса РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся, в том числе, расходы на оплату услуг представителей; другие признанные судом необходимыми расходы.

Согласно п. 1 ст. 100 Гражданского процессуального Кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Для установления разумности взыскиваемых расходов необходимо оценить характер и соразмерность услуг, которые были реально оказаны и которые были объективно необходимы, объем и сложность выполненной представителем работы, времени, которое мог бы затратить на подготовку материалов квалифицированный специалист, характер и объем исследовательской и подготовительной работы представителя, в том числе возможное исследование источников права, обоснованность материально-правовых требований и сложность разрешавшихся в ходе рассмотрения дела вопросов.

09 марта 2015 года между Ра и А заключен договор на оказание услуг, по условиям которого А принял на себя обязанность оказать услуги по представлению интересов Р С.Ф. во всех органах, учреждениях, организациях любых форм собственности и любого структурного подчинения, во всех судах судебной системы российской Федерации в связи с претензией (ями), иском (ами) т.п. к ООО «Жилсервис-Центр» по вопросам признания условий договора управления многоквартирным домом недействительными, действий незаконными, взыскании компенсации морального вреда в связи с

включением в договор условий, ущемляющих права потребителя, рассматриваемым в суде первой инстанции (п. 1.1, 1.2).

Стоимость услуг определена сторонами в сумме рублей (п. 3.1, 3.2.1).

Расходы Р по оплате услуг представителя А А.В. подтверждаются распиской от 11 марта 2015 г.

Таким образом, несение истцом расходов по оплате услуг представителя при рассмотрении настоящего гражданского дела, в действительности имело место и документально подтверждено.

При определении разумных пределов расходов на оплату услуг представителя принимаются во внимание: относимость расходов к делу, объем и сложность выполненной работы, продолжительность рассмотрения дела, другие обстоятельства, свидетельствующие о разумности расходов.

Из материалов дела следует, что А фактически выполнил следующие обязанности, установленные договором: подготовил и сдал исковое заявление в суд, заявление об отказе от иска в части и заявление об уменьшении размера исковых требований, принимал участие в двух судебных заседаниях (15 апреля и 07 мая 2015 г.), осуществлял консультирование Р.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда РФ, выраженной в Определении № 355-О от 20 октября 2005 года, обязанность суда взыскивать расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против необоснованного завышения размера оплаты услуг представителя, и тем самым - на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации. Именно поэтому речь идет, по существу, об обязанности суда установить баланс между правами лиц, участвующих в деле.

В силу п. 3 ст. 10 ГК Российской Федерации разумность действий и добросовестность участников гражданских правоотношений предполагаются.

Как следует из правовой позиции, изложенной в Определениях Конституционного Суда Российской Федерации от 22.03.2011 г. N 361-О-О и от 17.07.2007 г. N 382-О-О, вынося мотивированное решение об изменении размера сумм, взыскиваемых в возмещение соответствующих расходов, суд не вправе уменьшать его произвольно, тем более, если другая сторона не заявляет возражения и не представляет доказательства чрезмерности взыскиваемых с нее расходов.

При этом исходя из положений ст. 421 ГК Российской Федерации стороны свободны в заключении договора, в том числе и в части определения цены.

Доводов о чрезмерности понесенных Р расходов, ответчик суду не заявлял и соответствующих доказательств не представил.

Принимая во внимание вышеизложенное, с учетом конкретных обстоятельств настоящего дела, оценив соотносимость расходов с объектом судебной защиты, объемом защищаемого права, конкретными обстоятельствами дела, категорией дела, объемом и сложностью настоящего дела и выполненной представителем заявителя работы, продолжительностью рассмотрения дела, суд считает, что требования Р подлежат удовлетворению в полном объеме, то есть в сумме рублей.

В соответствии со статьей 103 Гражданского процессуального кодекса РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований. В этом случае взысканные суммы зачисляются в доход бюджета, за счет средств которого они были возмещены, а государственная пошлина – в соответствующий бюджет согласно нормативам отчислений, установленным бюджетным законодательством Российской Федерации.

На основании ст. 91 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации цена иска определяется по искам, состоящим из нескольких самостоятельных требований, исходя из каждого требования в отдельности.

Принимая во внимание положения ст. 89, 91 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и ст. ст. 333.19 и 333.20 Налогового кодекса российской Федерации, суд считает, что с ответчика подлежит взысканию в доход бюджета муниципального образования «Город Магадан» государственная пошлина в сумме 900 рублей.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194 -199 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Р к Обществу с ограниченной ответственностью «Жилсервис-Центр» о признании условий договора управления многоквартирным домом недействительными, действий незаконными, взыскании компенсации морального вреда, в связи с включением в договор управления условий, ущемляющих потребителя, удовлетворить.

Признать недействительными следующие условия договора управления от 12 февраля 2015 года, заключенного между Раевниной Светланой Федоровной и Обществом с ограниченной ответственностью «Жилсервис-Центр»:

- пункт 4.1.7, устанавливающего обязанность управляющей компании обеспечивать предоставление коммунальных услуг установленного уровня, качества в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления;

- пункт 4.2.6, предусматривающего право управляющей компании прекратить предоставление услуг по договору в случае просрочки собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 договора;

- пункт 4.3.15, предусматривающего обязанность собственника предоставлять управляющей компании в установленные сроки показания приборов учета;

- пункт 4.3.17 в части того, что до начала проведения общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего собственнику помещения, собственник обязан письменно предупредить управляющую компанию;

- пункт 4.4.2, в части права собственника требовать перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (но не менее месяца).

- пункт 5.4 в части того, что в выставляемом управляющей компанией счете указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периода, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями договора;

- пункт 7.5, предусматривающего, что пункты настоящего договора в части обеспечения предоставления и оплаты коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, водоотведению, отоплению вступают в силу только после письменного уведомления собственника управляющей компанией.

Признать незаконными действия Общества с ограниченной ответственностью «Жилсервис-Центр» по включению в договор управления многоквартирным домом условий, ущемляющих права Раевниной Светланы Федоровны как потребителя.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Жилсервис-Центр» в пользу Р компенсацию морального вреда в размере рублей, а также расходы по оплате услуг представителя в размере рублей.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Жилсервис-Центр» в доход бюджета муниципального образования «Город Магадан» государственную пошлину в размере 900 рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Магаданский областной суд через Магаданский городской суд в течение месяца со дня, следующего за днем изготовления мотивированного решения.

Установить день изготовления мотивированного решения – 12 мая 2015 года.

Председательствующий Маркова О.Ю.

КОПИЯ

Дело № 2-1337/2015 07 мая 2015 года

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
МАГАДАНСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД МАГАДАНСКОЙ ОБЛАСТИ

В составе:
председательствующего судьи Марковой О.Ю.
при секретаре Казаковой Н.В.
с участием: представителя истца – Абельмас А.В., действующего на основании доверенности от 11.12.2014 г., в отсутствие истца Р , представителя ответчика и представителя Управления Роспотребнадзор по Магаданской области
рассмотрев в помещении Магаданского городского суда в открытом судебном заседании в городе Магадане 07 мая 2015 года гражданское дело по иску Р к Обществу с ограниченной ответственностью «Жилсервис-Центр» о признании условий договора управления многоквартирным домом недействительными, действий незаконными, взыскании компенсации морального вреда, в связи с включением в договор управления условий, ущемляющих потребителя,

УСТАНОВИЛ:

Р обратилась в Магаданский городской суд с вышеназванным исковым заявлением.

В обоснование требований указано, что 12.02.2015 г. между истцом и ответчиком заключен договор управления.

Со ссылкой на ст. 16 Закона «О защите прав потребителей» истец утверждает, что некоторые пункты договора ущемляют его права как потребителя по сравнению с правилами, установленными законами и иными нормативными правовыми актами.

Так, п. 4.1.7 предусматривает, что ответчик обеспечивает предоставление коммунальных услуг в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления, что противоречит пп. «г» п. 31 Правил предоставления коммунальных услуг (далее – Правила № 354), в соответствии с которым предоставление коммунальных услуг осуществляется в необходимых потребителю объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем.

Кроме того, п. 4.1.9. (во взаимосвязи с п.п. 7.3, 7.4 договора) противоречит пп. "к" п. 31 Правил № 354, п. 4.1.12 (во взаимосвязи с п.п. 5.7 и 5.8 договора) не соответствует требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации и Правил № 354; п. 4.2.6 противоречит п.п. 117-119 Правил № 354 и Правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 10.02.1997 г. № 155 и Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по

управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491; п. 4.3.2 противоречит Правилам предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 10.02.1997 г. № 155; п. 4.3.5 противоречит п. 5 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации и Правилам № 354.

Пункт 4.3.15 противоречит Правилам № 354 (п.п. "в" п. 34 признан Верховным судом Российской Федерации недействующим), а п. 4.3.17 противоречит ст. 26 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Пункт 4.4.2 противоречит п. 86 Правил № 354; п. 5.3.2 не соответствует п.п. 59, 60 Правил № 354, п.5.4 противоречит п. 69 Правил № 354, п. 5.6 не соответствует положениям п. 68 Правил № 354.

Пункт 6.2 (во взаимосвязи с п.4.2.1) предусматривает, что ответчик ограничил свою ответственность по договору в случаях, если ущерю причинен не им или его работником, что противоречит нормам Гражданского кодекса Российской Федерации.

Пункт 7.1. предусматривает досудебный порядок урегулирования споров, что противоречит действующему законодательству, т.к. обязательный досудебный порядок по данной категории правоотношений, законом не предусмотрен.

Пункт 7.5 договора, предусматривающий в части обеспечения предоставления и оплаты коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, отоплению вступают в силу только после письменного уведомления собственника управляющей компанией (ответчиком) противоречит пп. "а" п. 3 Правил № 354.

Пункт 8.1, которым установлено, что ответчик при изменении действующего законодательства вправе продлить сроки исполнения договора противоречит главе 29 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Просит суд признать недействительными условия договора управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: г. Магадан ул. Наровчатова д. 4-а, заключенного между ООО "Жилсервис-Центр" и Р , которые определены пунктами: 4.1.7 в части обеспечения предоставления коммунальных услуг в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления; п. 4.1.9 (во взаимосвязи с п.п. 7.3 и 7.4 договора), предусматривающим ограничения по срокам на предъявление предложений, заявлений и жалоб исполнителю коммунальных услуг; п. 4.1.12 (во взаимосвязи с п.п. 5.7, 5.8 договора), предусматривающего осуществление начисления платежей, установленных п. 5.1 договора и обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, при определении срока внесения оплаты до 10 числа месяца, следующего за истекшим, и права ответчика устанавливать иные

сроки выставления счетов и сроки их оплаты; п. 4.2.6, предусматривающего право ответчика прекратить предоставление услуг по договору в случае просрочки собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 договора; п. 4.3.2, предусматривающего обязанность отдельно (т.е. дополнительно) оплачивать вывоз крупногабаритных, строительных и иных видов отходов; п. 4.3.5, предусматривающего обязанность предоставлять ответчику сведения о количестве граждан, проживающих в помещении собственника и наличии у них льгот для расчета платежей, а также о смене собственника и даты вступления нового собственника в свои права; документы, подтверждающие права нового собственника и т.п., и при этом во взаимосвязи (с п.6.7) возложении ответственности в виде оплаты по договору вплоть до предоставления вышеназванных сведений; 4.3.15, предусматривающего обязанность предоставлять ответчику показания приборов учета; п. 4.3.17, предусматривающего обязанность истца до начала проведения определенных работ письменно уведомить ответчика; п. 4.4.2, предусматривающего право требовать перерасчета платы за отдельные виды услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления в случае временного отсутствия не менее месяца; 5.3.2, предусматривающего, что размер платы в случае использования неповеренных приборов учета определяется ответчиком исходя из нормативов потребления; п. 5.4, предусматривающего право ответчика, в выставляемой квитанции не указывать сведения (информацию), предусмотренную Правилами № 354 (п.69); п. 5.6, предусматривающего право ответчика в случае изменения стоимости услуг по договору производить перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу в одностороннем порядке; п. 6.2 (во взаимосвязи с п. 4.2.1), предусматривающий право ответчика ограничивать свою ответственность по договору, в случаях, если ущерб причинен не им или не его работниками; п. 6.10, предусматривающего право ответчика ограничивать свою ответственность по договору в нарушение норм Гражданского кодекса Российской Федерации; 7.1, предусматривающего начало действия договора в части обеспечения предоставления и оплаты коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, отоплению, только после письменного уведомления ответчика; 7.5, предусматривающего, что в части предоставления и оплаты коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, отоплению вступают в силу только после письменного уведомления собственника управляющей компанией; 8.1., предусматривающего право ответчика при изменении действующего законодательства продлевать сроки исполнения договора, а также признать незаконными действия ответчика по включению в договор управления многоквартирным домом условий, ущемляющих права истца, взыскать с ответчика компенсацию морального вреда в размере 5000 рублей.

Определением судьи Магаданского городского суда от 17 марта 2015 г. к участию в деле в качестве государственного органа привлечено Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Магаданской области.

Истец, представитель ответчика и представитель государственного органа в судебном заседании участия не принимали, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом, просят суд рассмотреть дело в свое отсутствие.

Суд, руководствуясь ч . 5 ст. 167 Гражданского процессуального кодекса РФ, с учетом мнения участников процесса, полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц, по имеющимся в деле доказательствам, поскольку участие в судебном заседания является правом стороны. Неявка в судебное заседание лица, получившего извещение о времени и месте слушания дела, является его волеизъявлением, свидетельствующим об отказе от реализации своего права на непосредственное участие в судебном разбирательстве и иных процессуальных прав, поэтому не является преградой для рассмотрения судом дела по существу.

До начала судебного заседания от истца в лице представителя Абельмас А.В. поступило ходатайство в порядке ст. 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации о частичном отказе от исковых требований, а именно от требований о признании недействительными условий договора управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: г. Магадан ул. Наровчатова д. 4-а, заключенного между ООО "Жилсервис-Центр" и Раевниной С.Ф., которые определены пунктами: п. 4.1.9 (во взаимосвязи с п.п. 7.3 и 7.4 договора), предусматривающим ограничения по срокам на предъявление предложений, заявлений и жалоб исполнителю коммунальных услуг; п. 4.1.12 (во взаимосвязи с п.п. 5.7, 5.8 договора), предусматривающего осуществление начисления платежей, установленных п. 5.1 договора и обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, при определении срока внесения оплаты до 10 числа месяца, следующего за истекшим, и права ответчика устанавливать иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты; п. 4.3.2, предусматривающего обязанность отдельно (т.е. дополнительно) оплачивать вывоз крупногабаритных, строительных и иных видов отходов; п. 4.3.5, предусматривающего обязанность предоставлять ответчику сведения о количестве граждан, проживающих в помещении собственника и наличии у них льгот для расчета платежей, а также о смене собственника и даты вступления нового собственника в свои права; документы, подтверждающие права нового собственника и т.п., и при этом во взаимосвязи (с п.6.7) возложении ответственности в виде оплаты по договору вплоть до предоставления вышеназванных сведений; 5.3.2, предусматривающего, что размер платы в случае использования неповеренных приборов учета определяется ответчиком исходя из нормативов потребления; п. 5.6, предусматривающего право ответчика в случае изменения стоимости услуг

по договору производить перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу в одностороннем порядке; п. 6.2 (во взаимосвязи с п. 4.2.1), предусматривающий право ответчика ограничивать свою ответственность по договору, в случаях, если ущерб причинен не им или не его работниками; п. 6.10, предусматривающего право ответчика ограничивать свою ответственность по договору в нарушение норм Гражданского кодекса Российской Федерации; 7.1, предусматривающего обязательный досудебный порядок урегулирования споров по договору; 8.1., предусматривающего право ответчика при изменении действующего законодательства продлевать сроки исполнения договора и просит суд прекратить производство по делу в указанной части. Дополнительно поясняю, что отказ является свободным волеизъявлением истца, не противоречит закону, совершен в интересах обеих сторон и не нарушает прав и законных интересов других лиц и прекращении производства по делу в указанной части. Также указано, что отказ соответствует добровольному волеизъявлению Раевниной С.Ф., которой известны последствия отказа, установленные ст. ст. 220, 221 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Представитель истца в судебном заседании поддержал заявленное ходатайство, просил прекратить производство по делу в вышеназванной части, дополнительно пояснив, что отказ является свободным волеизъявлением истца, не противоречит закону, совершен в интересах обеих сторон и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Полномочия представителя истца на частичный отказ от исковых требований судом проверены и подтверждаются доверенностью от 11.12.2014 г.

В соответствии с правилами п. 1 ст. 173 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заявление истца о частичном отказе от исковых требований приобщено к материалам гражданского дела, о чем указано в протоколе судебного заседания, а также занесено в протокол судебного заседания по гражданскому делу № 2-1337/2015, и подписано представителем истца.

Согласно ч.1 ст. 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации истец вправе изменить основание или предмет иска, увеличить или уменьшить размер исковых требований либо отказаться от иска, ответчик вправе признать иск, стороны могут окончить дело мировым соглашением.

В силу ч.3 ст. 173 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при отказе истца от иска суд выносит определение, которым одновременно прекращается производство по делу.

В соответствии со ст. 220 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судья прекращает производство по делу, если истец отказался от иска и отказ принят судом.

Поскольку отказ от исковых требований, не противоречит закону, совершен в интересах обеих сторон и не нарушает интересов других лиц, суд

полагает возможным принять частичный отказ Р . в лице представителя Абельмас А.В. от исковых требований, предъявленных к ООО «Жилсервис-Центр» о признании условий договора управления многоквартирным домом недействительными, действий незаконными, взыскании компенсации морального вреда, в связи с включением в договор управления условий, ущемляющих потребителя.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 39, абз.4 ст. 220, ст.ст.221, 224, 225 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Принять от Р в лице представителя Абельмас Александра Вадимовича отказ от исковых требований, предъявленных к Обществу с ограниченной ответственностью «Жилсервис-Центр» о признании условий договора управления многоквартирным домом недействительными, действий незаконными, взыскании компенсации морального вреда, в связи с включением в договор управления условий, ущемляющих потребителя.

Производство по гражданскому делу № 2-1337/2015 по иску Р к Обществу с ограниченной ответственностью «Жилсервис-Центр» о признании условий договора управления многоквартирным домом недействительными, действий незаконными, взыскании компенсации морального вреда, в связи с включением в договор управления условий, ущемляющих потребителя в части требований о признании недействительными условий договора управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: г. Магадан ул. Наровчатова д. 4-а, заключенного между ООО "Жилсервис-Центр" и Р , которые определены пунктами: п. 4.1.9 (во взаимосвязи с п.п. 7.3 и 7.4 договора), предусматривающим ограничения по срокам на предъявление предложений, заявлений и жалоб исполнителю коммунальных услуг; п. 4.1.12 (во взаимосвязи с п.п. 5.7, 5.8 договора), предусматривающего осуществление начисления платежей, установленных п. 5.1 договора и обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, при определении срока внесения оплаты до 10 числа месяца, следующего за истекшим, и права ответчика устанавливать иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты; п. 4.3.2, предусматривающего обязанность отдельно (т.е. дополнительно) оплачивать вывоз крупногабаритных, строительных и иных видов отходов; п. 4.3.5, предусматривающего обязанность предоставлять ответчику сведения о количестве граждан, проживающих в помещении собственника и наличии у них льгот для расчета платежей, а также о смене собственника и даты вступления нового собственника в свои права; документы, подтверждающие права нового собственника и т.п., и при этом во взаимосвязи (с п.6.7) возложении ответственности в виде оплаты по договору вплоть до

предоставления вышеназванных сведений; 5.3.2, предусматривающего, что размер платы в случае использования неповеренных приборов учета определяется ответчиком исходя из нормативов потребления; п. 5.6, предусматривающего право ответчика в случае изменения стоимости услуг по договору производить перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу в одностороннем порядке; п. 6.2 (во взаимосвязи с п. 4.2.1), предусматривающий право ответчика ограничивать свою ответственность по договору, в случаях, если ущерб причинен не им или не его работниками; п. 6.10, предусматривающего право ответчика ограничивать свою ответственность по договору в нарушение норм Гражданского кодекса Российской Федерации; 7.1, предусматривающего обязательный досудебный порядок урегулирования споров по договору; 8.1., предусматривающего право ответчика при изменении действующего законодательства продлевать сроки исполнения договора и просит суд прекратить производство по делу в указанной части. Дополнительно поясняю, что отказ является свободным волеизъявлением истца, не противоречит закону, совершен в интересах обеих сторон и не нарушает прав и законных интересов других лиц, прекратить.

Разъяснить, что повторное обращение в суд по спору между теми же сторонами, о том же вопросе и по тем же основаниям не допускается.

На определение может быть подана частная жалоба в Магаданский областной суд через Магаданский городской суд в течение пятнадцати дней со дня его вынесения.

Председательствующий О.Ю. Маркова

КОПИЯ ВЕРНА:
Судья Магаданского Городского суда *О. Ю. Маркова*

Секретарь судебного заседания Общего отдела Магаданского городского суда *Н. В. Казакова*

22.06 2015 года

Решение/определение не вступило в законную силу

Подлинный документ находится в деле № 2-1338/2015

КОПИЯ

Судья Маркова О.Ю. Дело № 2-1337/2015
№ 33-779/2015

28 июля 2015 года город Магадан

МАГАДАНСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Магаданского областного суда в составе:

председательствующего Коваленко О.В.,
судей Бельмас И.Ю., Гришан Л.В.,
при секретаре Баль Т.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании в помещении Магаданского областного суда гражданское дело по иску Р
к обществу с ограниченной ответственностью «Жилсервис-Центр» о признании условий договора управления многоквартирным домом недействительными, действий незаконными, взыскании компенсации морального вреда, расходов по оплате услуг представителя по апелляционной жалобе общества с ограниченной ответственностью «Жилсервис-Центр» на решение Магаданского городского суда от 07 мая 2015 года.

Заслушав доклад судьи Магаданского областного суда Гришан Л.В., объяснения представителя ответчика – Самедова Э.А., поддержавшего доводы апелляционной жалобы, возражения представителя истца – Абельмаса А.В. относительно доводов жалобы, судебная коллегия по гражданским делам Магаданского областного суда

УСТАНОВИЛА:

Р . обратилась в суд с иском к ООО «Жилсервис-Центр» о признании условий договора управления многоквартирным домом недействительными, действий незаконными, взыскании компенсации морального вреда, расходов по оплате услуг представителя, указав в обоснование требований, что 12 февраля 2015 года между сторонами был заключен договор управления многоквартирным домом № 4-А по улице Наровчатова в городе Магадане.

Ссылаясь на положения статьи 16 Закона «О защите прав потребителей» считает, что некоторые пункты договора ущемляют её права как потребителя по сравнению с правилами, установленными законами и иными нормативными правовыми актами.

Пункт 4.1.7 предусматривает, что ответчик обеспечивает предоставление коммунальных услуг в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления, что противоречит пп. «а» п. 31 Правил предоставления коммунальных услуг (далее - Правила № 354), в соответствии с которым предоставление коммунальных услуг осуществляется в необходимых потребителю объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем.

Кроме того, п. 4.1.9. (во взаимосвязи с п.п. 7.3, 7.4 договора) противоречит пп. «к» п. 31 Правил № 354; п. 4.1.12 (во взаимосвязи с п.п. 5.7 и 5.8 договора) не соответствует требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации и Правил № 354; п. 4.2.6 противоречит п.п. 117-119 Правил № 354, а также положениям Правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

Пункт 4.3.2 противоречит Правилам предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 10.02.1997 г. № 155; п. 4.3.5 противоречит п. 5 ч. 2 статье 153 Жилищного кодекса Российской Федерации и Правилам № 354.

Пункт 4.3.15 противоречит Правилам № 354 (п.п. «в» п. 34 признан Верховным судом Российской Федерации недействующим), а п. 4.3.17 противоречит статье 26 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Пункт 4.4.2 противоречит п. 86 Правил № 354; п. 5.3.2 не соответствует п.п. 59, 60 Правил № 354, п.5.4 противоречит п. 69 Правил № 354, п. 5.6 не соответствует положениям п. 68 Правил № 354.

Пункт 6.2 (во взаимосвязи с п.4.2.1), в соответствии с которым ответчик ограничил свою ответственность по договору в случаях, если ущерб причинен не им или его работником, противоречит нормам Гражданского кодекса Российской Федерации.

Пункт 7.1. предусматривает досудебный порядок урегулирования споров, что противоречит действующему законодательству, т.к. обязательный досудебный порядок по данной категории споров, законом не предусмотрен.

Пункт 7.5 договора, предусматривающий, что пункты настоящего договора в части обеспечения предоставления и оплаты коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, отоплению вступают в силу только после письменного уведомления собственника управляющей компанией (ответчиком), противоречит пп. «а» п. 3 Правил № 354.

Пункт 8.1, которым установлено, что ответчик при изменении действующего законодательства вправе продлить сроки исполнения договора противоречит главе 29 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Просил суд признать недействительными вышеперечисленные условия договора управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: г. Магадан ул. Наровчатова д. 4-А, заключенного между ООО «Жилсервис-Центр» и Р).

Определением судьи Магаданского городского суда от 17 марта 2015 года к участию в деле в качестве государственного органа привлечено Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Магаданской области.

Определением Магаданского городского суда от 07 мая 2015 года производство по гражданскому делу прекращено в части исковых требований о признании недействительными условий договора управления многоквартирным домом, которые определены пунктами:

- 4.1.9 (во взаимосвязи с п.п. 7.3 и 7.4 договора), предусматривающим ограничения по срокам на предъявление предложений, заявлений и жалоб исполнителю коммунальных услуг;

- п. 4.1.12 (во взаимосвязи с п.п. 5.7, 5.8 договора), предусматривающего осуществление начисления платежей, установленных п. 5.1 договора и обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа месяца, следующего истекшим месяцем, при определении срока внесения оплаты до 10 числа месяца, следующего за истекшим, и права ответчика устанавливать иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты;

- п. 4.3.2, предусматривающего обязанность отдельно (т.е. дополнительно) оплачивать вывоз крупногабаритных, строительных и иных видов отходов;

- п. 4.3.5, предусматривающего обязанность предоставлять ответчику сведения о количестве граждан, проживающих в помещении собственника и наличии у них льгот для расчета платежей, а также о смене собственника и даты вступления нового собственника в свои права; документы, подтверждающие права нового собственника и т.п., и при этом во взаимосвязи с п.6.7 возложении ответственности в виде оплаты по договору вплоть до предоставления вышеназванных сведений;

- п. 5.3.2, предусматривающего, что размер платы в случае использования неповеренных приборов учета определяется ответчиком исходя из нормативов потребления;

- п. 5.6, предусматривающего право ответчика в случае изменения стоимости услуг по договору производить перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу в одностороннем порядке;

- п. 6.2 (во взаимосвязи с п. 4.2.1), предусматривающего право ответчика ограничивать свою ответственность по договору, в случаях, если ущерб причинен не им или не его работниками;

- п. 6.10, предусматривающего право ответчика ограничивать свою

ответственность по договору в нарушение норм Гражданского кодекса Российской Федерации;

- п.7.1, предусматривающего обязательный досудебный порядок урегулирования споров по договору;

- п. 8.1, предусматривающего право ответчика при изменении действующего законодательства продлевать сроки исполнения договора, в связи с отказом истца от иска в указанной части.

С учетом уменьшения исковых требований, окончательно истец просила суд признать недействительными следующие условия договора управления от 12 февраля 2015 года:

- п. 4.1.7, устанавливающего обязанность управляющей компании обеспечивать предоставление коммунальных услуг установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления;

- п. 4.2.6, предусматривающего право ответчика прекратить предоставление услуг по договору в случае просрочки собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 договора;

- п.4.3.15, предусматривающего обязанность предоставлять ответчику в установленные сроки показания приборов учета;

- п. 4.3.17, предусматривающего обязанность истца до начала проведения общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве жилого помещения письменно предупредить управляющую компанию;

- п. 4.4.2, предусматривающего право требовать перерасчета платы за отдельные виды услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления в случае временного отсутствия (но не менее месяца);

- п. 5.4, предусматривающего право ответчика, в выставляемой квитанции указывать только размер оплаты оказываемых услуг, сумму задолженности собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумму пени, определенной в соответствии с условиями договора;

- п.7.5, предусматривающего, что пункты настоящего договора в части предоставления и оплаты коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, отоплению вступают в силу только после письменного уведомления собственника управляющей компанией.

Кроме того, просила признать незаконными действия ответчика по включению в договор управления многоквартирным домом условий, ущемляющих права истца, взыскать с ответчика компенсацию морального вреда в размере рублей, расходы по оплате услуг представителя в размере рублей.

Решением Магаданского городского суда от 07 мая 2015 года исковые требования Р удовлетворены.

В апелляционной жалобе и дополнении к ней ответчик просит отменить решение суда, ссылаясь на незаконность и необоснованность судебного акта.

Указывает, что договор управления многоквартирным домом от 12 февраля 2015 года был заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 4-А по улице Наровчатова в городе Магадане от 29 января 2007 года; условия договора являются общими для всех собственников помещений, в связи с чем в силу части 1 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации они могут быть изменены в той же форме, что и договор, то есть на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

В этой связи, полагает не отвечающим нормам материального права вывод суда о том, что требование о признании условий договора недействительными может рассматриваться независимо от требования о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений.

Ссылаясь на положения пункта 1 статьи 179, пункта 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации, утверждает, что срок на обращение в суд с иском об оспаривании условий договора управления истек 01 февраля 2008 года, поскольку в соответствии с пунктом 9.2 оспариваемого договора началом его действия является 01 февраля 2007 года.

Считает, что надлежащими ответчиками по настоящему делу должны выступать собственники, которыми были утверждены оспариваемые условия договора.

Отмечает, что, удовлетворяя требования истца, суд ставит в неравное положение других собственников, заключивших договор управления многоквартирным домом.

Обращает внимание, что п.п. 4.1.7, 4.2.6, 4.3.15, 4.4.2 и 7.5 касаются предоставления коммунальных услуг, а не услуг по содержанию и ремонту жилого помещения, включающих в себя услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Указывает на то, что согласно п.14 Правил № 354 управляющая организация приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

Доказательства того, что ответчик имеет действующие договоры с ресурсоснабжающими организациями на приобретение коммунального ресурса, в материалах дела отсутствуют, что говорит о том, что указанные выше пункты не вступили в действие и не могут ущемлять права истца.

Пункт 4.3.17, по мнению ответчика, также не противоречит законодательству, поскольку содержит требование о предупреждении управляющей организации о проведении работ, а не о согласовании работ по перепланировке. Указанный пункт обусловлен тем, что плата за жилое помещение рассчитывается исходя из площади этого помещения, и в случае

осуществления собственником перепланировки общая площадь квартиры может меняться.

Утверждает, что пункт 5.4, вопреки утверждению суда, содержит всю необходимую информацию, предусмотренную п. 69 Правил.

Ставит под сомнение целесообразность привлечения судом в качестве государственного органа Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Магаданской области, поскольку с учетом возникших между сторонами правоотношений компетентными органами в данном случае буду выступать Государственная жилищная инспекция Магаданской области и Департамент жилищно-коммунального хозяйства Магаданской области.

Полагает, что доказательства причинения Раевской С.Ф. морального вреда действиями общества, стороной истца в материалы дела не представлены.

В дополнение к апелляционной жалобе, указывает на нарушение судом пункта 2 статьи 426 Гражданского кодекса Российской Федерации, ущемляющего права остальных собственников многоквартирного дома, согласно которому цена товаров, работ и услуг, а также иные условия публичного договора устанавливаются одинаковыми для всех потребителей, за исключением случаев, когда законом и иными правовыми актами допускается предоставление льгот для отдельных категорий потребителей.

В части признания недействительным пункта 4.3.17 договора управления, предусматривающего возложение на собственника при переустройстве и перепланировке жилого помещения обязанность до начала проведения вышеуказанных работ предупредить об этом Управляющую компанию, обращает внимание на то, что Решением Департамента САТЭК мэрии города Магадана закреплена обязанность лица, обратившегося за выдачей разрешения на переустройство и (или) перепланировку жилого помещения, до начала ремонтно-строительных работ поставить в известность жилищно-эксплуатационную организацию.

Также директор ООО «Жилсервис-Центр» является членом приемочной комиссии, подтверждающей факт завершения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Полагает, что сумма расходов на оплату услуг представителя в размере рублей, заявленная истцом при рассмотрении гражданского дела в суде апелляционной инстанции, является завышенной, не отвечающей требованиям разумности и справедливости.

В возражениях на апелляционную жалобу представитель истца А просит оставить решение суда без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей по Магаданской области указало, что поддерживает свою позицию относительно спора, высказанную в письменном мнении от 24 марта 2015 года.

В соответствии с частью 1 статьи 327.1 ГПК РФ суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционных жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, представления.

Истец, представитель Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей по Магаданской области, извещенные о времени и месте судебного заседания, в суд апелляционной инстанции не явились.

На основании статей 167 (часть 3), 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебная коллегия по гражданским делам Магаданского областного суда полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие истца и представителя Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей по Магаданской области.

Выслушав пояснения представителя ответчика, представителя истца, проверив материалы дела в пределах доводов апелляционной жалобы, обсудив доводы, изложенные в апелляционной жалобе и возражениях на неё, судебная коллегия приходит к следующему.

Исходя из положений статей 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктов 2, 6, 8, 9, 10, 11 Правил N 354 при выборе собственником помещений в многоквартирных домах таких способов управления как управление управляющей организацией, управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом исполнителем коммунальных услуг будут соответственно управляющая организация, товарищество или кооператив, так как на них возложена обязанность по предоставлению потребителям коммунальных услуг независимо от того, заключен ли между указанными лицами договор на оказание услуг в письменной форме.

В рассматриваемом случае правами по предоставления коммунальных услуг собственникам жилых помещений многоквартирного дома № 4-А по улице Наровчатова в городе Магадане наделен исполнитель коммунальных услуг – ООО «Жилсервис-Центр»,

В соответствии со статьей 157 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановлением от 6 мая 2011 г. N 354 утвердило Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее - Правила).

Правила регулируют отношения по предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, собственникам и пользователям жилых домов, в том числе отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, устанавливают их права и обязанности, порядок заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, а также порядок контроля качества предоставления коммунальных услуг, порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии,

порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяют основания и порядок приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также регламентируют вопросы, связанные с наступлением ответственности исполнителей и потребителей коммунальных услуг.

Обязательства по предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, собственникам и пользователям жилых домов возникают на основании возмездного договора.

Исполнителем по договору является юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги.

Раздел IV Правил определяет права и обязанности исполнителя. Жилищный кодекс Российской Федерации предусматривает, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме (часть 1 статьи 161).

В соответствии с частью 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

Согласно протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 4-А по улице Наровчатова в городе Магадане, проведенного в форме заочного голосования, дом передан в управление ООО «Жилсервис Центр».

Судом установлено, что 12 февраля 2015 года между сторонами по делу был заключен договор управления многоквартирным домом № 4-А по улице Наровчатова в городе Магадане, по условиям которого ответчик принял на себя обязательства оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечить предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в данном доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Проверяя решение суда в апелляционном порядке, судебная коллегия не находит законных оснований для его отмены.

В соответствии со статьей 39.1 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" правила оказания отдельных видов услуг, выполнения отдельных видов работ потребителям устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В целях защиты прав потребителей коммунальных услуг и, как указано выше, в соответствии со статьей 157 Жилищного кодекса Российской Федерации постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 утверждены Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее - Правила N 354).

Суд первой инстанции правомерно признал пункт 4.1.7 оспариваемого договора недействительным, предусматривающим обеспечение предоставления коммунальных услуг в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления, поскольку он противоречит подпункту "а" пункта 31 Правил, согласно которому исполнитель обязан предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества.

Суд апелляционной инстанции соглашается с выводом суда первой инстанции о признании недействительным пункта 4.2.6 договора, предусматривающего прекращение предоставления услуг по договору управления в случае просрочки собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 (цена и прядок расчетов).

В силу пункта 117 Правил N 354 неполная оплата потребителем коммунальной услуги является основанием для введения исполнителем ограничения или приостановления коммунальной услуги.

Согласно пункту 119 Правил N 354 исполнитель в письменной форме направляет потребителю (должнику) предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 30 дней со дня передачи указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения.

При ограничении предоставления коммунальной услуги исполнитель временно уменьшает объем (количество) подачи потребителю коммунального ресурса соответствующего вида и (или) вводит график предоставления коммунальной услуги в течение суток.

Тогда как при приостановлении предоставления коммунальной услуги исполнитель временно прекращает подачу потребителю коммунального ресурса соответствующего вида (п. 114 Правил предоставления коммунальных услуг).

Более того, из приведенных выше Правил следует, что при наличии у должника задолженности по оплате поставленного коммунального ресурса исполнитель обязан ограничить предоставление коммунальной услуги, а лишь затем приостановить предоставление.

Приостановление предоставления коммунальной услуги, то есть полное отключение, без предварительного ограничения возможно лишь при отсутствии технической возможности для ограничения.

Таким образом, в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги ее исполнитель, в данном случае ответчик, вправе после письменного предупреждения потребителя только ограничить или приостановить предоставление коммунальной услуги.

Право прекращать предоставление коммунальных услуг, как это указано в оспариваемом договоре, исполнителю коммунальной услуги действующим законодательством не предоставлено.

Правомерно признан недействительным и пункт 4.3.15 договора, предусматривающего обязанность собственника предоставить управляющей компании в установленные сроки показания приборов учета.

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за коммунальные услуги (часть 1 статьи 153); плата за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о кооперативе; плата за коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (части 1, 2 статьи 155).

Подпунктом "в" пункта 34 Правил N 354 на потребителя коммунальных услуг возлагалась обязанность при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца.

Определением Верховного Суда РФ от 19.03.2013 N АПЛ13-82 указанное положение Правил N 354 было признано недействующим исходя из того, что гражданину-потребителю для обеспечения принципа равенства сторон и справедливости должна быть предоставлена возможность повлиять на условия договора, касающегося возложения на него обязанности передавать полученные показания прибора учета исполнителю или

уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца, с тем чтобы на него не возлагалась обязанность, которую он не может выполнить, что позволит исключить нарушение его прав.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 апреля 2013 года № 344 подпункт «в» пункта 34 Правил N 354 признан утратившим силу.

В силу подпункта "к(1)" пункта 33 Правил N 354 (введен постановлением Правительства Российской Федерации от 16.04.2013 N 344) принудить потребителя ежемесячно подавать показания приборов учета невозможно, в связи с чем снятие показаний приборов учета и передача их исполнителю не позднее даты, установленной договором, является не обязанностью, а правом потребителя.

Включение же в договор об оказании коммунальных услуг потребителю условия, которое прямо не предусмотрено законом, но и не противоречит ему, возможно лишь по соглашению сторон в соответствии со статьей 421 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Поскольку в материалах дела отсутствует соглашение сторон на включение в договор условий о предоставлении показаний приборов учета, то суд правомерно признал оспариваемый пункт недействительным.

В силу части 1 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации переустройство и (или) перепланировка помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения (часть 5 статьи 26 Жилищного кодекса РФ).

Этот документ (согласование) является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки помещения (часть 6 статьи 26 Жилищного кодекса РФ).

Статьей 28 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что завершение переустройства и (или) перепланировки помещения подтверждается актом приемочной комиссии, который должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости".

Таким образом, с учетом приведенных выше норм, порядок и условия проведения переустройства и перепланировки жилого помещения содержат обязательное требование – это согласование проведения соответствующих работ с органом местного самоуправления.

И только в случае, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ней части

общего имущества в многоквартирном доме, на такие действия должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Иных условий порядок проведения переустройства и перепланировки жилого помещения в многоквартирном доме, нормы жилищного законодательства не содержат, в связи с чем суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу об отсутствии у ответчика права обязывать истца письменно предупреждать Управляющую компанию о проведении строительных работ при перепланировке и переустройстве жилого помещения и признал пункт 4.3.17 договора недействительным.

Согласно части 11 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации при временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

Пунктом 86 Правил N 354 предусмотрено, что при временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, осуществляется перерасчет размера платы за предоставленную потребителю в таком жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальной услуги по отоплению и газоснабжению на цели отопления жилых помещений.

Согласно пункту 90 Правил N 354 перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится пропорционально количеству дней периода временного отсутствия потребителя, которое определяется исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день выбытия из жилого помещения и день прибытия в жилое помещение.

В соответствии с пунктом 91 Правил N 354 перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем в течение 5 рабочих дней после получения письменного заявления потребителя о перерасчете размера платы за коммунальные услуги, поданного до начала периода временного отсутствия потребителя или не позднее 30 дней после окончания периода временного отсутствия потребителя.

В случае подачи заявления о перерасчете до начала периода временного отсутствия потребителя перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем за указанный в заявлении период временного отсутствия потребителя, но не более чем за 6 месяцев.

В заявлении о перерасчете указываются фамилия, имя и отчество каждого временно отсутствующего потребителя, день начала и окончания периода его временного отсутствия в жилом помещении.

К заявлению о перерасчете должны прилагаться документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия потребителя (пункт 92).

Пункт 4.4.2 оспариваемого договора управления предусматривает проведение перерасчета размера оплаты за отдельные виды коммунальных

услуг в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения не менее месяца.

Условие договора о проведении перерасчета в случае временного отсутствия лица не менее одного месяца, а не более пяти календарных дней подряд, как это предусмотрено Правилами № 354, прямо противоречит нормам действующего законодательства, в связи с чем также правомерно признан судом недействительным.

Правильным является и вывод суда о том, что пункт 5.4 договора, предусматривающий указание в платежном документе только на размер оплаты оказанных услуг, суммы задолженности и пени, противоречит пункту 69 Правил № 354 и нарушает право истца на получение достоверной информации о предоставлении коммунальных услуг.

Пунктом 7.5 договора предусмотрено, что договор в части обеспечения предоставления и оплаты коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, электроснабжению, водоотведению, отоплению вступает в силу только после письменного уведомления истца Управляющей компанией.

Вместе с тем, в силу пункта 5 части 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации, подпункта «а» пункта 3 Правил № 354 коммунальные услуги предоставляются потребителям – собственникам жилых помещений с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

Руководствуясь вышеприведенными положениями действующего законодательства, суд первой инстанции сделал обоснованный вывод о том, что пункт 5.4. договора противоречит закону и признал его недействительным.

Таким образом, судебная коллегия находит правомерными выводы суда первой инстанции о несоответствии действующему законодательству оспариваемых истцом пунктов договора управления от 12 февраля 2015 года, поскольку они допускают нарушение его прав в жилищно-коммунальной сфере.

Доводы апелляционной жалобы о том, что требования о признании условий договора управления недействительными могут рассматриваться только при условии признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, которым эти условия были утверждены, судом во внимание не принимаются.

Истец в суд с требованиями об изменении условий договора управления, не обращалась.

Заключенный истцом с ответчиком договор от 12 февраля 2015 года является сделкой, которая в силу требований части 2 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации может быть признана недействительной, в случае если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку.

Взыскать в пользу Р[illegible] с общества с ограниченной ответственностью «Жилсервис-Центр» расходы по оплате услуг представителя в сумме рублей.

Председательствующий О.В. Коваленко

Судьи И.Ю. Бельмас

Л.В. Гришан

КОПИЯ ВЕРНА
Председатель Магаданского городского суда *Т.М. Обанина*

Старший специалист 2 разряда общего отдела Магаданского городского суда *И.А. Калинина*
«16» 08 2015 года

Подлинный документ в деле № 2-1332/2015
Дело находится в производстве Магаданского городского суда.