**РЕШЕНИЕ**

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

14 ноября 2018 года

Верх-Исетский районный суд г. Екатеринбурга Свердловской области

в составе председательствующего судьи Мурзагалиевой А.З.,

при секретаре Фаттаховой А.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело

по иску жилищного кооператива «Объединение домовладельцев «Палникс» к Маляровой Валентине Михайловне о взыскании задолженности по обязательным платежам, пени, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Представитель истца обратился в суд с вышеуказанным иском, в обоснование которого пояснил, что жилищный кооператив «Объединение домовладельцев «Палникс» (далее по тексту – ЖК «ОД «Палникс») является формой объединения домовладельцев для совместного управления, обеспечения эксплуатации комплекса движимого и недвижимого имущества, владения, пользования и распоряжения общим имуществом коттеджного комплекса «Палникс», расположенного в границах Чусовского тракта и улицы Верхнемакаровской в Верх-Исетском районе г. Екатеринбурга. Истец зарегистрирован ИФНС по Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга 29.10.2002, как жилищно – эксплуатационный кооператив «Домострой» 20.05.2008 общим собранием членов ЖЭК «Домострой» принято решение о смене названия на Жилищный кооператив «Объединение домовладельцев «Палникс». 16.06.2008 истцом получено свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ. 17.07.2009 Постановлением Главы г. Екатеринбурга № 3051, микрорайону в границах Чусовского тракта и улицы Верхнемакаровской в Верх-Исетском районе присвоено наименование «Палникс».

Ответчик является собственником земельного участка и дома, расположенных по адресу: г. Екатеринбург, <адрес>6.

24.10.2014 общим собранием членов ЖК «ОД «Палникс» принято решение о введении в действие размер ежемесячных членских взносов и обязательных платежей собственников, не являющихся членами кооператива 6 480 руб. с 01.01.2015.

06.10.2016 общим собранием членов ЖК ОД «Палникс» принято решение об установлении ежемесячного взноса с каждого домовладения в размере 6 480 руб.

ЖК «ОД «Палникс» осуществляет обслуживание микрорайона «Палникс», уборку территории микрорайона, вывоз бытовых отходов, охрану территории.

Ответчик, пользуясь инфраструктурой микрорайона «Палникс», отказывается вносить обязательные платежи на содержание кондоминиума.

11.11.2016 истцом в адрес ответчика направлено требование об оплате задолженности, однако, до настоящего времени задолженность не погашена.

Сумма задолженности ответчика по обязательным платежам, за период с ноября 2015 года по 31.07.2018, составила 156 469 руб. 72 коп., пени 35 389 руб. 72 коп.

В связи с изложенным, представитель истца просил взыскать с ответчика в пользу ЖК «ОД «Палникс» задолженность по обязательным платежам, за период с ноября 2015 года по 31.07.2018, 156 469 руб. 72 коп., пени 35 389 руб. 72 коп., судебные расходы на оплату юридических услуг по взысканию задолженности в порядке приказного и искового производства на общую сумму 55 750 руб. 25 коп., государственную пошлину в размере 4 329 руб. 39 коп.

Впоследствии, представитель истца обратился с заявлением об уточнении исковых требований, согласно которым просил взыскать с за указанный период задолженность по обязательным платежам 115 080 руб., пени 30 938 руб. 38 коп. (л.д. 130 - 147).

Представитель истца ЖК «ОД «Палникс» - Акимов К.В., действующий не основании доверенности от 22.08.2018, в судебном заседании настаивал на исковых требованиях, при этом, подтвердил факт внесения ответчиком в спорный период в счет погашения задолженности по обязательным взносам 103 400 руб., с учетом внесенных 6 000 руб. в августе 2018 года, а также 2 000 руб. оплаченных в ноябре 2015 года, в связи с чем, сумма задолженности ответчика составила 107 080 руб., сумма и расчет пени остались прежними.

Ответчик Малярова В.М., ее представитель Цветков А.Б., допущенный к участию в деле по устному ходатайству, в судебном заседании исковые требования не признали, доводы, изложенные в письменном отзыве (л.д. 148-154), поддержали, просили снизить сумму пени, в соответствии со ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Заслушав стороны, исследовав доказательства, представленные в материалы дела, суд приходит к следующему.

В судебном заседании установлено и подтверждается материалами дела, что жилищный кооператив «Объединение домовладельцев «Палникс» (далее по тексту – ЖК «ОД «Палникс») является формой объединения домовладельцев для совместного управления, обеспечения эксплуатации комплекса движимого и недвижимого имущества, владения, пользования и распоряжения общим имуществом коттеджного комплекса «Палникс», расположенного в границах Чусовского тракта и улицы Верхнемакаровской в Верх-Исетском районе г. Екатеринбурга (л.д. 76).

Истец зарегистрирован ИФНС по Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга 29.10.2002, как жилищно – эксплуатационный кооператив «Домострой». 20.05.2008 общим собранием членов ЖЭК «Домострой» принято решение о смене названия на Жилищный кооператив «Объединение домовладельцев «Палникс». 16.06.2008 истцом получено свидетельство о внесении записи в ЕГРЮ (л.д. 67).

17.07.2009 Постановлением Главы г. Екатеринбурга № 3051, микрорайону в границах Чусовского тракта и улицы Верхнемакаровской в Верх-Исетском районе присвоено наименование «Палникс» (л.д. 93).

Ответчик Малярова В.М. с 09.10.2008 является собственником жилого помещения, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, <адрес> – 6 (л.д. 121 – 122).

Ответчик не является членом ЖК «ОД «Палникс» (л.д. 169).

В силу ст. 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Руководствуясь ч. 1 ст. 7 Жилищного кодекса Российской Федерации применительно к ст. 36 того же Кодекса, принимая во внимание, что объекты, плата за обслуживание которых взыскивается с ответчика, находятся в эксплуатации кооператива, суд приходит к выводу о том, что оказываемые кооперативом услуги подлежат оплате ответчиком.

Согласно ч. 8 ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставом товарищества собственников жилья либо уставом жилищного кооператива или уставом иного специализированного потребительского кооператива.

Аналогичное правило содержится в пункте 33 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

Учитывая вышеуказанные нормы права, установление размеров платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме относится к компетенции жилищного кооператива и не связывается с членством в нем. Расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, являются обязательными платежами (ст. 39 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, у ответчика возникло обязательство по несению расходов по обязательным платежам, поскольку применительно к ст.ст. 153, 154, 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственник обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

При этом, факт того, что ответчик не является членом жилищного кооператива, не освобождает его от возмещения затрат по управлению общим имуществом собственников, поскольку вступление собственника помещения в состав членов жилищного кооператива является правом, но не обязанностью.

В ходе судебного разбирательства установлено и подтверждается материалами дела, что ЖК «ОД «Палникс» осуществляет обслуживание микрорайона «Палникс», осуществляет уборку территории микрорайона, вывоз бытовых отходов, обеспечивает надлежащее санитарное состояние общего имущества, охрану территории, обслуживает общее имущество собственников, согласно перечню общего имущества, инженерные сооружения (электросети, водопровод, канализация), несет расходы по освещению поселка.

Данное обстоятельство не оспорено ответчиком в судебном заседании.

Сам по себе факт отсутствия заключенного между сторонами договора на управление, техническое обслуживание и ремонт общего имущества и объектом общего пользования в микрорайоне «Палникс», в связи с наличием разногласий относительно его условий, не является безусловным основанием для освобождения ответчика от несения обязанности по несению расходов на содержание общего имущества.

Норма, возлагающая на собственника обязанность по содержанию принадлежащего ему имущества, содержится также в ст. 210 Гражданского кодекса Российской Федерации.

На основании вышеизложенного, ответчик обязана нести бремя расходов на содержание общего имущества, участвовать в расходах на содержание общего имущества путем внесения платы за содержание и ремонт общего имущества, осуществленного истцом. В результате оказанных истцом услуг ответчик может пользоваться инфраструктурой поселка, ездить по очищенным и освещенным дорогам.

Как следует из материалов дела, 24.10.2014 общим собранием членов ЖК «ОД «Палникс» принято решение об увеличении ежемесячных членских взносов до 6 000 руб., обязательных платежей собственников, не являющихся членами кооператива, до 6 480 руб. (л.д. 54).

06.10.2016 общим собранием членов ЖК ОД «Палникс» принято решение об установлении ежемесячного взноса с каждого домовладения в размере 6 480 руб. и скидки для члена кооператива в размере 480 руб. по личному заявлению (л.д. 61).

Правила разрешения вопросов, связанных с содержанием общего имущества многоквартирного дома, по аналогии закона (ст. 7, 8 Жилищного кодекса Российской Федерации) могут быть применены к правоотношениям членов товарищества собственников жилья, объединяющего собственников жилых домов, расположенных на определенной территории.

Суд учитывает, что вышеуказанные решения собственников домов, за спорный период, которыми утверждены взносы, в том числе, для собственников, не являющихся членами кооператива, не оспорены, отдельный договор на управление, техническое обслуживание и ремонт общего имущества и объектом общего пользования в микрорайоне «Палникс», в связи с этим расчет задолженности по оплате обязательных платежей должен быть осуществлен с учетом размеров взносов, утвержденных данными решениями.

В свою очередь, товарищество собственников жилья, в данном случае жилищный кооператив, не вправе нарушать права домовладельцев, отказавшихся от членства в нем, устанавливая преимущества и льготы по владению и пользованию общей долевой собственностью только для членов кооператива либо налагая на домовладельцев, не являющихся членами кооператива, дополнительные обязанности, выходящие за рамки возмещения необходимых затрат по управлению кондоминиумом и его эксплуатации (абз. 2 п. 5 Постановления Конституционного Суда РФ от 03.04.1998 N 10-П).

Следовательно, размер взносов должен определяться в равном размере, как для членов жилищного кооператива, так и для лиц, не являющихся членами жилищного кооператива.

В обоснование заявленных требований истец указывает о наличии у ответчика задолженности по внесению обязательных платежей, за период с ноября 2014 года по 31.07.2018, в сумме 115 080 руб.

При этом, в судебном заседании представитель истца подтвердил, что ответчиком за указанный период внесено 103 400 руб., в связи с чем, сумма долга по обязательным платежам составила 107 080 руб. (210 480 - 103 400) (л.д. 155, 156).

При расчете задолженности, истцом учтены утвержденные общим собранием членов ЖК «ОД «Палникс» размеры обязательных платежей по 6 480 руб.(л.д. 131-134).

Ответчик вышеуказанные взносы оплачивала не в полном объеме, что подтверждено ответчиком в судебном заседании, и следует из акта сверки, расчета истца, контррасчета ответчика (л.д. 154).

Однако, суд считает необходимым исчислять задолженность по обязательным платежам с учетом размеров обязательных платежей - равным размерам членских взносов.

Следовательно, за период с ноября 2014 года по 31.07.2018, учитывается размер платежа – 6 000 руб.

В связи с этим, за спорный период, с ноября 2014 года по 31.07.2018, задолженность ответчика по оплате обязательных взносов составила 94 600 руб. (198 000 (6000 х 33) - 103 400).

В соответствии со ст. 160 Жилищного кодекса Российской Федерации, отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов.

Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг включаются в совокупный доход семьи при расчете субсидий, предоставляемых гражданам в порядке, установленном статьей 159 настоящего Кодекса.

Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

В п. 44 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 307 (в редакции от 06.05.2011) (далее - Правила), установлено, что в случае если потребителю за счет средств соответствующих бюджетов предоставляется компенсация расходов по оплате коммунальных услуг или применяются иные меры социальной поддержки в денежной форме, то размер платы за коммунальные услуги на величину компенсации или величину соответствующих мер социальной поддержки не уменьшается.

В связи с этим, суд находит ошибочными доводы ответчика о наличии у ЖК ОД «Палникс» обязанности по предоставлению в спорный период льготы в размере 50% от начисленной оплаты за жилищно - коммунальные услуги, как ветерану труда, поскольку соответствующая денежная компенсация предоставляется уполномоченным органом местного самоуправления из средств соответствующего бюджета.

При этом, ответчиком не представлено доказательств, в подтверждение доводов обращения в Управление социальной политики Верх-Исетского района г. Екатеринбурга с заявлением о предоставлении указанной компенсации и получении отказа в ее предоставлении, в связи с отсутствием соответствующего договора с ЖК ОД «Палникс».

Согласно п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

Поскольку ответчиком допущена просрочка оплаты услуг, требование истца о взыскании пени является правомерным.

Доводы ответчика о необходимости исчислять размер задолженности с момента получения ответчиком проекта договора № 16-6 от 01.06.2016, в связи с невыставлением истцом счетов, суд находит необоснованными, поскольку факт того, что ЖК не выставлялись платежные документы (квитанции), не является основанием для освобождения ответчика от обязательств по оплате истцу расходов, которые возникли у ответчика в силу закона. Из буквального толкования п. 2 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, не следует, что обязанность по своевременному внесению платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества МКД ставится в зависимость от получения должником платежных документов; основание возникновения обязанности по оплате в силу норм жилищного законодательства является факт наличия права собственности на жилое помещение.

Расчет, представленный истцом, согласно которому сумма пени, за период с ноября 2015 года по 31.07.2018, составила 35 308 руб. 49 коп., произведен с учетом размеров обязательных платежей, превышающих размеры членских взносов, при этом, ранее суд пришел к выводу о необходимости применять размеры обязательных платежей, равных размерам членских взносов, а также без учета вновь внесенных и не оспоренных в судебном заседании представителем истца платежей.

Учитывая изложенное, расчет пени истца, судом не принимается во внимание.

Кроме того, ответчиком заявлено ходатайство о снижении суммы пени, в порядке ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В силу ч. 1 ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Конституционный суд Российской Федерации в определении от 21.12.2000 N 263-О разъяснил, что предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть, по существу на реализацию требований ст. 17 Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в п. 1 ст. 333 ГК РФ речь идет об обязанности суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате правонарушения.

Учитывая вышеизложенные положения, принимая во внимание компенсационный характер неустойки, факт того, что ответчик является потребителем услуг кооператива, следовательно, более слабой стороной возникших правоотношений, материальное положение ответчика, который согласно справке УПФР Верх-Исетского района г. Екатеринбурга от 08.08.2018, является пенсионером, получает пенсию в размере 22 971 руб. 41 коп., принятие ответчиком мер по погашению задолженности, а факт длительного не обращения истца к ответчику с требованием о погашении задолженности за период с ноября 2015 года, суд считает возможным снизить сумму пени, подлежащую взысканию с ответчика, за период с 11.12.2015 по 31.07.2018, до 6 000 рублей.

Таким образом, суд частично удовлетворяет исковые требования, взыскивает с ответчика Маляровой Валенитны Михайловны в пользу жилищного кооператива «Объединение домовладельцев «Палникс» задолженность, за период ноября 2015 года по 31.07.2018 в размере 6 000 рублей.

Истцом заявлены требования о возмещении расходов на оплату услуг представителя по взысканию задолженности в приказном порядке 10 000 руб., по взысканию задолженности в исковом порядке 15 000 руб.

В обоснование заявленных требований представлен договор № 307 – 16 КП от 03.11.2016, заключенный между ЖК ОД «Палникс» и Акмимовым К.В., в соответствии с которым исполнитель принял на себя обязательство оказать услуги по взысканию задолженности в приказном порядке.

В соответствии с п. 3.1 договора, стоимость услуг по взысканию задолженности в приказном порядке составила 10 000 руб., в случае отмены судебного приказа – 15 000 руб.

Согласно счетов на оплату, платежных поручений, истцом оплачены юридические услуги в сумме 25 000 руб. (л.д. 98 – 109).

С учетом вышеизложенного, суд считает доказанными факт того, что истцу действительно оказывалась юридическая помощь, которая была им оплачена.

По общему правилу, условия договора определяются по усмотрению сторон (ст. 421 Гражданского кодекса Российской Федерации). К их числу относятся и те условия, которыми устанавливаются размер и порядок оплаты услуг представителя.

Вместе с тем, при рассмотрении требований о возмещении судебных расходов следует учесть, что главным принципом определения размера расходов, понесенных стороной по оплате услуг представителя, является положенный в основу ст. 100 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, принцип разумности.

При неполном (частичном) удовлетворении требований расходы на оплату услуг представителя присуждаются каждой из сторон в разумных пределах и распределяются в соответствии с правилом о пропорциональном распределении судебных расходов (статьи 98, 100 ГПК РФ).

Истцом в рамках настоящего дела, с учетом устных уточнений в судебном заседании заявлены требования о взыскании с ответчика задолженности по обязательным платежам - 107 800 руб., пени 35 308 руб. 49 коп., всего 143 108 руб. 49 коп. Суд пришел к выводу о частичном удовлетворении иска, взыскал с ответчика в пользу истца сумму 94 600 руб. в счет задолженности по обязательным платежам, пени 6 000 руб., в удовлетворении остальной части иска ЖК ОД «Палникс» - отказано. С учетом правила о пропорциональном распределении судебных расходов, сумма подлежащая ко взысканию в счет возмещения расходов на оплату услуг представителя определяется в размере 17 574 руб. 14 коп. (100 600х25 000/143 108).

Вместе с тем, принимая во внимание вышеизложенное, конкретные обстоятельства дела, принцип разумности и справедливости, учитывая объем фактически выполненной работы представителем истца, сложность рассматриваемого дела, суд считает необходимым снизить сумму, подлежащую ко взысканию с ответчика в счет оплаты расходов истца на услуги представителя – до 10 000 рублей.

В соответствии с ч. 1 ст. 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, суд взыскивает с ответчика в пользу истца государственную пошлину в размере 3 212 руб.

Руководствуясь ст. ст. 12, 56, 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования жилищного кооператива «Объединение домовладельцев «Палникс» к Маляровой Валентине Михайловне о взыскании задолженности по обязательным платежам, пени, судебных расходов – удовлетворить частично.

Взыскать с Маляровой Валентины Михайловны в пользу жилищного кооператива «Объединение домовладельцев «Палникс» задолженность по обязательным платежам, за период с ноября 2015 года по июль 2018 года, в размере 198 000 (по 6000 с ноября 2015 по июль 2018) - 103 400 (оплатила истец не оспаривал в с/з) 94 600 рублей, пени, за период с 11.12.2015 по 31.07.2018, 6 000 рублей, в счет возмещения расходов на оплату услуг представителя - 10 000 рублей, государственную пошлину 3 212 рублей

В удовлетворении остальной части иска жилищного кооператива «Объединение домовладельцев «Палникс» - отказать.

Решение суда может быть обжаловано в Свердловский областной суд в течение месяца с момента изготовления решения суда в окончательной форме с подачей апелляционной жалобы через Верх-Исетский районный суд г. Екатеринбурга.