

Председательствующий – Беспалова Т.Е.

Дело № 33-81

**КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

16 февраля 2011 года

г. Горно-Алтайск

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Алтай в составе:

председательствующего – Алексиной М.В.  
судей – Солоповой И.В., Сузачковой Н.И.  
при секретаре – Тогочиной К.А.

рассмотрела в судебном заседании дело по кассационной жалобе представителя ООО «Управляющая компания Алтайская» О.А.Бабаякова на решение Горно-Алтайского городского суда Республики Алтай от 24 ноября 2010 года, которым

удовлетворены исковые требования Территориального управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Алтай к ООО «Управляющая компания Алтайская».

Признаны противоправными в отношении неопределенного круга лиц и обязаны прекратить действия ООО «Управляющая компания Алтайская» по включению в договор управления многоквартирным домом условий:

о 30 дневном сроке для рассмотрения жалоб собственников жилья;

об оплате за услугу по сбору и вывозу бытовых отходов по количеству пользователей услуг;

об установлении месячного срока на предъявление претензии собственником жилого помещения Управляющей компании со дня когда он узнал о нарушении своих прав.

Признаны противоправными в отношении неопределенного круга лиц и обязаны прекратить действия ООО «Управляющая компания Алтайская» по включению в платежный документ по оплате коммунальных услуг отдельными строками: размера платы за освещение мест общего пользования, размера платы за сбор и вывоз бытовых отходов, рассчитанные исходя из формулы №9 приложения №2 Правил предоставления коммунальных услуг, предусмотренной для расчета платы в жилом помещении.

Обязано Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Алтайская» довести до сведения потребителей решение суда путем размещения объявления в республиканском средстве массовой информации - газете

2

«Звезда Алтая» в течение 10 дней со дня вступления решения суда в законную силу.

Взыскана с общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Старый город» государственная пошлина в размере 2000 (две тысячи) рублей в федеральный бюджет.

Заслушав доклад судьи Солоповой И.В., судебная коллегия

**УСТАНОВИЛА:**

Управление Роспотребнадзора по Республике Алтай обратилось в суд с иском в отношении неопределенного круга лиц к ООО «Управляющая компания Алтайская» с требованиями о признании противоправными действий по включению в договоры управления многоквартирным домом, действующие в период с 01.01.2010 года по 31.12.2010 года, условий, ущемляющих права потребителей; об обязанности управляющей компании рассматривать обоснованные жалобы собственника в течение 30 дней, о произведении оплаты за услуги по сбору и вывозу бытовых отходов по количеству пользователей этих услуг; о предъявлении собственником претензии (жалобы) в течение одного месяца от даты, когда он узнал о нарушении своих прав; по включению в платежный документ, выставляемый ответчиком потребителям коммунальных услуг, отдельной строкой начислений электроэнергии вне жилых помещений и применению для расчета указанных начислений формулы для определения размера платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение и энергоснабжение в помещениях, оборудованных приборами учета; по включению в платежный документ отдельной строкой начислений за сбор и вывоз жидких бытовых отходов и применению для расчета формулы для определения размера платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение и энергоснабжение в помещениях, оборудованных приборами учета, обязанности ответчика прекратить указанные действия и довести до сведения потребителей решения суда в десятидневный срок путем размещения объявления в республиканских средствах массовой информации. Требования мотивированы тем, что в ходе проведения внеплановых проверок путем изучения договора, установлен факт включения в него условий, ущемляющих права потребителей, а именно п. 3.1.1.4 договора противоречит п/п «н», «к», «е» п.49 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307 (далее по тексту - Правила), ст. 31 Закона РФ №2300-1 от 07.02.1992 г. «О защите прав потребителей» (далее по тексту - Закон о защите прав потребителей), п.3.3.4 договора противоречит ст. 156 ЖК РФ и п.11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года №491, п.5.5 договора противоречит п. 3 ст. 29 Закона о

3

защите прав потребителей, и в соответствии со ст.16 Закона о защите прав потребителей, должны быть признаны недействительными. При исследовании в ходе проверки квитанции по оплате коммунальных услуг владельца лицевого счета №8600 за март 2010 установлено, что в нарушение ст.156 ЖК РФ и п.11 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 года №491 освещение мест общего пользования, сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов указаны отдельными строками, хотя являются составными частями деятельности по содержанию жилья, определяются как одна величина и рассчитываются исходя из занимаемой площади. Для расчета платы за электроэнергию в местах общего пользования используется формула №9, установленная в Правилах для расчета платы в жилом помещении. Места общего пользования, согласно разделу 3 Правил и норм технической эксплуатации жилого фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 года №107, не относятся к жилым помещениям, следовательно, применение к расчету за электроэнергию в местах общего пользования, сбор и вывоз бытовых отходов, формулы, установленной для расчетов за пользование услугами в жилом помещении, неправомерно.

Суд вынес вышележающее решение, с которым не согласился представитель ООО «Управляющая компания Алтайская» О.А.Бабаяков, в кассационной жалобе просит отменить его и направить дело на новое рассмотрение. В обоснование жалобы указывает, что суд при вынесении решения не рассмотрел доводы ответчика в отношении исковых требований Управления Роспотребнадзора о том, что они основаны на договоре управления многоквартирным домом от 28.12.2009 г., где одной из сторон являлся председатель многоквартирного жилого дома Долганова Л.В. ООО «УК Алтайская» с собственниками жилых помещений заключили иной договор управления многоквартирным домом, согласно которому п. 3.1.14 определяет, что ООО «УК Алтайская» обязано принимать меры по устранению недостатков в установленные нормами и правилами эксплуатации жилищного фонда; п. 3.3.4. определяет, что собственник (Долганова Л.В.) обязан своевременно и в полном объеме в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, производить оплату: за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества жилого дома; за коммунальные услуги; за иные установленные соглашением сторон платежи на расчетный счет Управляющей компании либо на счет уполномоченного им лица. Оплата за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению при отсутствии индивидуальных приборов учета производится по количеству пользователей этих услуг; оплата за отопление, содержание и ремонт общего имущества - исходя из общей площади принадлежащего Собственнику помещения. Работы и услуги, не вошедшие в Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, выполняемых за счет установленной общим собранием собственников оплаты, являются дополнительными и оплачиваются Собственником по

4

дополнительно соглашению с Управляющей организацией либо иным субъектом, выбранным Собственником. Приложенная к материалам дела счет-квитанция лицевого счета № 6846 не содержит отдельной строки по оплате за вывоз твердых бытовых отходов, которая начислялась бы по количеству потребителей. Из анализа п. 4, ст. 154, п. 1, ст. 157 ЖК РФ следует, что водоотведение (канализация) не является сбором и вывозом бытовых отходов, которые должны быть включены в оплату за содержание и ремонт жилья. В договоре управления многоквартирным домом от 28.12.2009 г., заключенного между ООО «УК Алтайская» и Долгановой Л.В., отсутствует пункт 5.5. В жилом многоквартирном доме по пр. Коммунистической, 84/1, установлены общедомовые и индивидуальные (квартирные) приборы учета электрической энергии, и в соответствии с п. 23 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам платы за электрическую энергию, потребленную в жилом помещении, определяется в соответствии с подп. 1 п. 3 приложения № 2 Правил. В счет-квитанциях размер оплаты за электроснабжение рассчитывается в соответствии с пунктом 23 вышележающих Правил, где размер платы за электроснабжение разделен на две составных части: электроэнергия (по индивидуальному прибору учета); электроэнергия на общедомовые нужды (разница, возникающая при определении общего размера с размером оплаты по индивидуальному прибору). Плата за освещение мест общего пользования в ООО «УК Алтайская» с потребителями коммунальных услуг не взимается, поскольку нет установленного законом или иными нормативно-правовыми актами норматива потребления освещения мест общего пользования или определения размера его стоимости. Управление Роспотребнадзора по Республике Алтай не заявляло о том, что ООО «УК Алтайская» применяет формулу № 9, предусмотренную подп. 1 п. 3 Приложения № 2 Правил при начислении к оплате за вывоз бытовых отходов. Судом первой инстанции не доказано, что ООО «УК Алтайская» включает в платежный документ отдельной строкой начисления за сбор и вывоз бытовых отходов, где ответчик осуществляет расчеты по формуле подпункта 1 пункта 3 приложения № 2 Правил.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, заслушав представителя ООО «Управляющая компания Алтайская» О.А.Бабаякова, поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителя Территориального управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Алтай Голыбе Э.В., подательную решение суда законным и обоснованным, судебная коллегия находит решение суда подлежащим оставлению без изменения по следующим основаниям.

В соответствии с ч. 1 ст. 347 ГПК РФ суд кассационной инстанции проверяет законность и обоснованность решения суда первой инстанции исходя из доводов, изложенных в кассационных жалобах, представлениях и возражениях относительно жалобы, представления.

5

Из материалов дела следует, что на основании распоряжения от 03.03.2010 года №103 проведена проверка в отношении ООО «Управляющая компания Алтайска», по результатам проверки составлен акт проверки №72 от 29.03.2010 года. При проведении проверки Управлением Роспотребнадзора РА был изучен договор управления многоквартирным домом от 28.12.2009 года и сделан вывод о включении в него условий, ущемляющих права потребителей, что и послужило основанием для обращения в суд Территориального управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Алтай на основании ст.46 ФЗ от 07.02.1992г. «О защите прав потребителей».

Разрешая требования истца, суд признал противоправными в отношении неопределенного круга лиц и обязал прекратить действия ООО «Управляющая компания Алтайска» по включению в договор управления многоквартирным домом условий: о 30 дневном сроке для рассмотрения жалоб собственников жилья; об оплате за услугу по сбору и вывозу бытовых отходов по количеству пользователей услуг; об установлении месячного срока на предъявление претензии собственником жилого помещения Управляющей компании со дня, когда он узнал о нарушении своих прав. Указанный вывод суда судебная коллегия находит законным и обоснованным, основанным на доказательствах, проверенных и оцененных судом по правилам ст. 67 ГПК РФ, а также основанным на правильном применении и толковании материального закона.

Согласно п. 1,2 ст. 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) 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 рассмотрении дела суд первой инстанции правильно указал, что договор управления многоквартирным домом является заключенным, поскольку подписан уполномоченными лицами, соответствует форме и

6

порядку подписания, содержит существенные условия, предусмотренные п. 3 ст. 162 ЖК РФ.

Указание кассатора о том, что ООО «УК Алтайска» с собственниками жилых помещений заключили иной договор, содержащий иное содержание оспариваемых пунктов, не является основанием для отмены законного и обоснованного решения суда, поскольку, как указано выше, основанием для обращения истца явились положения, ущемляющие права потребителей, в договоре от 28.12.2009 года.

Согласно п.1 ст. 156 ЖК РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

В соответствии с п.1 ст.158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Согласно п.11 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, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий размещения многоквартирного дома включает в себя: освещение помещений общего пользования; сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме.

Судом первой инстанции верно поняты и истолкованы вышеуказанные положения законодательства, и сделан вывод о том, что оплата за услугу по сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов должна производиться исходя из площади помещения, принадлежащего собственнику, и включаться в состав услуги по содержанию жилья, и положения п. 3.3.4 договора от