

Примечание 21
из 8 листов

КОПИЯ
Дело № 2-969/09

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

16 июня 2009 года Люберецкий городской суд Московской области в составе: председательствующего судьи Гулиной Е.М., при секретаре Лебедевой О.Н., рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Яккар Ольги Михайловны к ТСЖ «Новая жизнь» об обязанности заключить договор, произвести перерасчет по оплате тепловой энергии.

УСТАНОВИЛ:

Истица Яккар О.М. первоначально обратилась в суд с иском к ТСЖ «Новая Жизнь» с требованиями о заключении договора на предоставление коммунальных услуг, содержание и текущий ремонт общего имущества, обязанности произвести перерасчет за отопление тепловой энергией за период с января 2008 года по август 2008 года. Свои требования истица мотивировала тем, что ей совместно с мужем на праве общей долевой собственности принадлежит квартира № 60 в доме № 5 по ул. Урицкого в г. Люберцы Московской области. 27.12.2008 года было создано ТСЖ «Новая Жизнь» с включением записи о создании некоммерческой организации в ЕФРЮЛ Управлением ФНС России по Московской области для совместного управления комплексом, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме. С января 2008 года ТСЖ «Новая Жизнь» стало выставлять счета для оплаты коммунальных платежей и технического обслуживания, в том числе и истце как собственнику квартиры.

Яккар О.М. указала, что в 2005 году дом № 5 по ул. Урицкого в г. Люберцы Московской области был оборудован коллективным (общедомовым) узлом учета тепловой энергии. 01 января 2008 года между ООО «Теплоэнергосервис» и ТСЖ «Новая Жизнь» был заключен договор № 14 на отпуск тепловой энергии на нужды отопления и горячего водоснабжения жилого дома № 5 по ул. Урицкого в г. Люберцы Московской области. Согласно Приложению № 1 к Договору был определен график отпуска тепловой энергии на 2008 год, в соответствии с которым тепло в квартиры с мая по сентябрь не подается. В нарушение действующего законодательства РФ, Устава ТСЖ, Постановления правительства Московской области от 23 мая 2006 года № 307 «О порядке предоставления услуг гражданам» и Постановлению № 2643-ПП от 26.12.2007 года «О размерах платы за содержание и ремонт жилых помещений и за коммунальные услуги в муниципальном образовании городского поселения Люберецкого района Московской области», а также Договора № 14 от 01.01.2008 года, п. 4.2, которого предусмотрено, что оплата тепловой энергии за фактически принятое количество энергии определяется в соответствии с показаниями приборов учета тепловой энергии, ТСЖ продолжает взыскивать плату за тепло в летние месяцы и не по показаниям узла учета тепловой энергии.

Кроме того, истица указала, что неоднократно обращалась в ТСЖ «Новая Жизнь» с просьбой о заключении договора на предоставление коммунальных услуг и обслуживание мест общего пользования, но данные требования были проигнорированы ТСЖ «Новая Жизнь», в связи с чем считает, что она вправе не оплачивать такие платежи как антенна и паспортист.

В ходе рассмотрения спора по существу истицей были неоднократно уточнены исковые требования, в соответствии с которыми в окончательной форме она просила суд обязать ТСЖ «Новая Жизнь» произвести перерасчет по оплате тепловой энергии за

фактически принято истцом количество тепловой энергии в соответствии с показаниями учета тепла (счетчика) за 2006 г. в сумме 3 833 руб. 76 коп.; за 2007 г. в сумме 2681 руб. 28 коп.; за 2008 г. в сумме 2 855 руб. 44 коп., ссылаясь на то, что между ИП ТОС «За достойную Жизнь», ТСЖ «За достойную жизнь» (действовавшим до создания ТСЖ «Новая жизнь») и ответчиков были заключены договора об уступке прав требования, которые наделили истцу правом требования от ТСЖ «Новая Жизнь» перерасчета платы за отопление за 2006 год и за 2007 год.

Истца Яккар О.М. в судебное заседание не являлась, извещена.

Представитель истца (по доверенности Никитина Н.М.) искивые требования в части обязанности ТСЖ «Новая Жизнь» произвести перерасчет размера платы за тепловую энергию за период 2006-2008 г.г. поддержала в полном объеме, уточнила требования в части заключения договора и просила обязать ТСЖ «Новая Жизнь» заключить с Яккар О. М. договор на предоставление коммунальных услуг, содержание и текущий ремонт мест общего имущества при условии предоставления ответником сметы расходов на 2008-2009 г.г. в качестве приложения к Договору, полагая, что представленный истце проект типового договора на предоставление коммунальных услуг содержание и текущий ремонт мест общего имущества не соответствует требованиям ст. 162 ЖК РФ, а именно: в Договоре отсутствует цена Договора. Под ценой Договора истец подразумевает смету расходов и доходов на 2008 г., финансовый план на 2008 г., утвержденный общим собранием членов товарищества собственников жилья (л.д. 237-238, 239-242).

Представитель ответчика ТСЖ «Новая Жизнь» (по доверенности Плахутина Е.А.) против удовлетворения искивых требований возражала в полном объеме. В обоснование своих возражений пояснила, что истца Яккар О.М. в ТСЖ «Новая Жизнь» для заключения договора на предоставление коммунальных услуг, содержание и текущий ремонт общего имущества не обращалась, а следовательно, отказа в его заключении со стороны ТСЖ не получала. Также указала, что в судебном заседании при рассмотрении данного спора по существу и представителем истицы не отрицался тот факт, что Яккар О.М. с заявлением о заключении указанного выше договора не обращалась, обращение к председателю ТСЖ «Новая Жизнь» с заявлением 12.03.2009 года содержало требование о предоставлении проекта Договора, который к тому времени уже имелся у истицы, поскольку в рамках судебного разбирательства проект упомянутого выше Договора был передан представителю истца, так как сама истца в судебном заседании отсутствовала, однако и после этого Яккар О.М. в ТСЖ «Новая Жизнь» не обратилась для заключения договора на предоставление коммунальных услуг, содержание и текущий ремонт общего имущества. Считает, что имеющееся в материалах дела заявление Яккар О.М. от 02.02.2007 года в ТСЖ «За Достойную Жизнь» не является доказательством, подтверждающим факт обращения истицы с заявлением о заключении договора в ТСЖ «Новая Жизнь» поскольку это разные организации. Решением Люберецкого городского суда от 28 февраля 2007 года было признано недействительным решение общего собрания собственников квартир в многоквартирном доме по адресу: г. Люберцы, ул. Урицкого, д. 5 от 23 августа 2006 года о создании ТСЖ «За достойную жизнь» для управления домом. Судом было принято решение о признании недействительной государственной регистрации ТСЖ «За достойную жизнь» Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области от 18.10.2006 года за № 6941 и исключения ТСЖ «За достойную жизнь» из Единого государственного реестра юридических лиц.

Требования истицы к ТСЖ «Новая Жизнь» о перерасчете платы за отопление за период с января 2006 года по декабрь 2007 года включительно, представитель ответчика также считает необоснованными и не подлежащими удовлетворению, поскольку вновь созданное для управления многоквартирным домом ТСЖ «Новая Жизнь» зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы 27 декабря 2007 года, следовательно, по указанным требованиям ТСЖ «Новая Жизнь» является

ненадлежащим ответчиком. Полагает, что наличие заключенных Договоров об уступке права требования задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг наделяет правом ТСЖ «Новая Жизнь» только на взыскание задолженности с собственников и нанимателей жилых помещений в д. 5 по ул. Урицкого в г. Люберцы Московской области, а сама по себе ликвидация ТСЖ «За достойную Жизнь» как юридического лица влечет его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам.

Кроме того, представитель ТСЖ «Новая Жизнь» считает, что незаконны и необоснованны требования истицы об обязанности ТСЖ «Новая Жизнь» произвести перерасчет за отопление за период 2008 года указывая, что плата за отопление начисляется с соблюдением требований Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307, а именно п. 21 согласно которого при оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета и при отсутствии индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета размер платы за коммунальные услуги в жилом помещении определяется в соответствии с п.п.2 п. 2 приложения № 2 к Правилам. При этом исполнитель производит 1 раз в год корректировку. Также при расчете платы за отопление учтены положения Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 306. Протоколом заседания правления ТСЖ «Новая Жизнь» № 5 от 12 января 2008 года была утверждена методика расчета стоимости отопления жилых помещений на 2008 год в соответствии с которой размер платы за отопление одного квадратного метра жилой площади составляет 14,35 руб. Тарифы на отпуск тепловой энергии на нужды отопления устанавливаются Поставщиком тепла в соответствии с распоряжением топливно-энергетического комитета об утверждении тарифов на тепловую энергию. Таким образом, ТСЖ «Новая Жизнь» считает необоснованным утверждение истицы о том, что тарифы установлены Главой муниципального образования. Протоколом № 1 общего собрания членов ТСЖ «Новая Жизнь» в форме заочного голосования от 16 апреля 2009 года утверждены размер коммунальных услуг и иных платежей, а также смета расходов на содержание и техническое обслуживание дома на 2008-2009 г.г.

Представитель третьего лица – Администрация муниципального образования «Городское поселение Люберцы Люберецкого муниципального района Московской области» в судебное заседание не явился, извещен, в материалах дела имеются письменные возражения на исковые требования Яковар О.М. (л.д. 160-161).

Суд, выслушав объяснения представителей сторон, исследовав письменные материалы дела, суд находит иск не подлежащим удовлетворению.

В силу требований ч. 1 п. 1 ст. 137 ЖК РФ товарищество собственников жилья вправе заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг.

Согласно п. 6 ст. 155 ЖК РФ, не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

В соответствии со ст. 138 ЖК РФ ТСЖ обязано заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества.

В ходе судебного разбирательства установлено, что Яккар О.М. является собственником 1/2 доли квартиры, расположенной по адресу: Московская область, г. Люберцы, ул. Урицкого, д. 5, кв. 60 (л.д. 9).

На основании протокола № 1 от 01 ноября 2007 года общего собрания в форме заочного голосования собственников помещений по выбору способа управления многоквартирным домом по адресу: Московская область, г. Люберцы, ул. Урицкого, д. 5, проводимого с 27 сентября 2007 года по 31 октября 2007 года было принято решение о создании ТСЖ «Новая жизнь».

Устав ТСЖ «Новая жизнь» был зарегистрирован в Управлении Федеральной регистрационной службы по Московской области 27 декабря 2007 года, а 09 января 2008 года выдано Свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации ТСЖ «Новая жизнь».

Истица Яккар О.М. членом ТСЖ «Новая жизнь» не является.

Согласно п. 1 ст. 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

В соответствии с п. 3 ст. 154 ГК РФ для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон.

В силу требований ст. 432 ГК РФ, договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Как установлено в судебном заседании истица Яккар О.М. возражала против заключения Договора на предоставление коммунальных услуг, содержание и текущий ремонт общего имущества, проект которого ей был представлен ответчиком (л.д. 163, 228-231), поскольку он не отвечает требованиям ст. 162 ЖК РФ, а именно: в договоре отсутствует его цена. Под ценой договора истец подразумевает смету расходов и доходов на 2008 г., финансовый план на 2008 г., утвержденный общим собранием членов товарищества собственников жилья.

Суд полагает, что ссылка истицы на ст. 162 ЖК РФ в данном случае не обоснована, поскольку указанная норма права применима только в том случае, если в соответствии со ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом путем управления управляющей организацией.

Кроме того, суд считает несостоятельной ссылку Яккар О.М. на факт отсутствия цены договора в представленном бланке (л.д. 228-231), т.к. представленный проект договора на предоставление коммунальных услуг, содержание и текущий ремонт общего имущества включает в себя ряд приложений к Договору, одним из которых является Приложение № 4, содержащее сведения о размере платы за жилищно-коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества.

Нормами ЖК РФ не предусмотрено приложение сметы доходов и расходов в качестве неотъемлемой части к Договору на предоставление коммунальных услуг, содержание и текущий ремонт общего имущества.

Оценив в совокупности представленные доказательства в соответствии с требованиями ст. ст. 12, 56 ГПК РФ, суд также приходит к выводу о том, что истица не реализовало свое право на заключение Договора на предоставление коммунальных услуг, содержание и текущий ремонт общего имущества, поскольку не имела намерение на его заключение, в связи с имеющимися возражениями в части размера платы за отопление, а не в связи с уклонением ТСЖ «Новая Жизнь» от заключения указанного договора.

Таким образом, суд полагает возможным отказать в удовлетворении исковых требований Яккар О.М. в части обязанности ТСЖ «Новая Жизнь» заключить Договор на предоставление коммунальных услуг, содержание и текущий ремонт общего имущества.

Требования истицы в части обязанности ТСЖ «Новая Жизнь» произвести перерасчет по оплате тепловой энергии за фактически принятое истцом количество тепловой энергии в

соответствии с показаниями учета тепла (счетчика) за 2006 г. и 2007 г. суд также считает не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В судебном заседании установлено, что в соответствии с протоколом № 1 от 01 ноября 2007 года общего собрания в форме заочного голосования собственников помещений по выбору способа управления многоквартирным домом по адресу: Московская область, г. Люберцы, ул. Урицкого, д. 5, проводимого с 27 сентября 2007 года по 31 октября 2007 года было принято решение о создании ТСЖ «Новая жизнь».

Устав ТСЖ «Новая жизнь» был зарегистрирован в Управлении Федеральной регистрационной службы по Московской области 27 декабря 2007 года, а 09 января 2008 года выдано Свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации ТСЖ «Новая жизнь».

Решением Люберецкого городского суда Московской области от 28 февраля 2007 года было признано недействительным решение общего собрания собственников квартир в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Люберцы, ул. Урицкого, д. 5 от 23 августа 2006 года о создании ТСЖ «За Достойную Жизнь» для управления многоквартирным домом.

В силу требований ч. 1 ст. 61 ГК РФ ликвидация юридического лица влечет его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам.

Таким образом, требования Яккар О.М. предъявленные к ТСЖ «Новая Жизнь» о перерасчете по оплате тепловой энергии за фактически принятое истцом количество тепловой энергии в соответствии с показаниями учета тепла (счетчика) за 2006 г. и 2007 г., являются необоснованными и суд считает необходимым отказать в удовлетворении исковых требований Яккар О.М. в данной части.

Также не подлежат удовлетворению и требования Яккар О.М. об обязанности ТСЖ «Новая Жизнь» произвести перерасчет по оплате тепловой энергии за фактически принятое истцом количество тепловой энергии в соответствии с показаниями учета тепла (счетчика) за 2008 г. по следующим основаниям.

В соответствии с ч. 4 ст. 154 ЖК РФ плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

В силу требований ст. 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации), за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В соответствии с ч. 1 ст. 541 ГК РФ энергоснабжающая организация обязана подавать абоненту энергию через присоединенную сеть в количестве, предусмотренном договором энергоснабжения, и с соблюдением режима подачи, согласованной сторонами. Количество поданной абоненту и использованной им энергии определяется в соответствии с данными учета о ее фактическом потреблении.

Судом установлено, что 01.01.2008 года между ООО «Теплоэнергосервис» (Поставщиком) и ТСЖ «Новая Жизнь» (Абонентом) был заключен договор на отпуск тепловой энергии на нужды отопления и горячего водоснабжения жилого дома № 5 по ул. Урицкого в г. Люберцы Московской области (л.д. 10-12).

В соответствии с п.п. 4.1-4.2 указанного выше Договора оплата тепловой энергии производится Абонентом за фактически принятое количество в соответствии с показаниями прибора учета тепловой энергии по тарифу, утвержденному Энергетическим Комитетом Московской области в размере 838, 40 руб. за 1 Гкал тепловой энергии без учета налога на добавленную стоимость.

Согласно ч. 2 ст. 544 ГК РФ порядок расчетов за энергию определяется законом, иными правовыми актами или соглашением сторон.

Ответчиком ТСЖ «Новая Жизнь» при определении порядка расчетов за энергию с потребителями правомерно применяются Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307.

Указанные Правила регулируют отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, устанавливают их права и обязанности, ответственность, 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 и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Действие Правил распространяется на отношения, касающиеся предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим на законных основаниях в жилых помещениях частного, государственного и муниципального жилищных фондов (п.1, 2 Правил).

В соответствии с п. 15 Правил предоставления коммунальных услуг размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение и отопление рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

В случае если исполнителем является товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив либо управляющая организация, то расчет размера платы за коммунальные услуги, а также приобретение исполнителем холодной воды, горячей воды, услуг водоотведения, электрической энергии, газа и тепловой энергии осуществляются по тарифам, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации и используемым для расчета размера платы за коммунальные услуги гражданами.

Протоколом заседания правления ТСЖ «Новая Жизнь» № 5 от 12 января 2008 года была утверждена методика расчета стоимости отопления жилых помещений на 2008 год, в соответствии с которой размер платы за отопление одного квадратного метра жилой площади д. 5 по ул. Урицкого в г. Люберцы Московской области составляет 14 руб. 35 коп. (л.д. 28-32, 79, 245).

Протоколом заседания правления ТСЖ «Новая жизнь» № 11 от 26 апреля 2008 года утвержден порядок оплаты за централизованное отопление ежемесячно в течение всего календарного года из расчета 1/12 годового объема в размере 14 руб. 35 коп. 1 кв.м общей площади жилого помещения (л.д. 82-83).

Согласно п. 21 Правил при оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета и при отсутствии индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета размер платы за коммунальные услуги в жилом помещении определяется в соответствии с п.п. 2 п. 2 приложения № 2 к Правилам. При этом исполнитель производит 1 раз в год корректировку размера платы за отопление в соответствии с п.п. 3 п. 2 приложения № 2 к Правилам.

В соответствии с п. 114 Правил предоставления коммунальных услуг, контроль за соблюдением Правил осуществляется в соответствии с законодательством РФ органами

исполнительной власти, и органами местного самоуправления в пределах своей компетенции, установленной актами, определяющих статус указанных органов.

В материалах дела имеется ответ Администрации муниципального образования Люберецкий муниципальный район Московской области от 24 ноября 2008 года № 6250/01-1-17 на обращение председателя ТСЖ «Новая Жизнь» с просьбой дать оценку принятому ТСЖ порядку расчетов за центральное отопление, равно как и ответ Главы Городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района Московской области от 03 декабря 2008 года № 3479/11-6 подтверждающий, что размер платы за отопление производится на основании п.2 приложения 2 Постановления Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (п.д. 80-81).

Суд не может согласиться с доводами истца о неправомерности взыскания платы за отопление в летний период времени, поскольку норматив потребления тепловой энергии рассчитывается в начале года как среднее за 12 месяцев на основании решения Совета депутатов муниципального образования Люберецкий муниципальный район Московской области № 272/30 от 26.12.2007 г. «О нормативах потребления гражданами коммунальных услуг в муниципальном образовании городское поселение Люберцы Люберецкого муниципального района» в соответствии с Постановлением Правительства от 23 мая 2006 года № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг» (п.д. 61-71).

Из вышесказанного следует, что плата за отопление производится ежемесячно равными частями в течение всего календарного года.

Протоколом № 1 общего собрания членов ТСЖ «Новая Жизнь» в форме заочного голосования от 16 апреля 2009 утверждены размер коммунальных услуг и иных платежей, а также смета расходов на содержание и техническое обслуживание дома на 2008-2009 г.г. Наряду с утверждением размера коммунальных услуг и иных платежей принято также решение об оплате теплоснабжения (отопления) собственниками помещений ежемесячно равными частями в течение года до принятия иного решения (п.д. 223-227, 246).

Таким образом, суд считает, что размер платы за отопление в многоквартирном доме № 5 по ул. Урицкого в г. Люберцы Московской области установлен без нарушения норм действующего законодательства, в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307.

При таких обстоятельствах суд не усматривает оснований для удовлетворения исковых требований Яккар О.М.

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

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований Яккар Ольги Михайловны к ТСЖ «Новая жизнь» об обязанности заключить договор на предоставление коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, произвести перерасчет по оплате тепловой энергии за 2006 год, 2007 год и 2008 год - отказать.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Люберецкий городской суд в 10-дневный срок со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Судья: подпись

Копия верна



секретарь -

Приложение 22
на 4 листах

Судья – Гольцова Е.М.

Дата № 33 – 10/09/09

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда в составе: председательствующего – Гаценко О.Н.

судей – Савельева А.И., Киреевой И.В.

при секретаре – Гольцовой И.М.

рассмотрела в судебном заседании от 06 октября 2009 года кассационную жалобу Яккар О.М.

на решение Люберецкого городского суда от 16 июня 2009 года по делу по иску Яккар Ольги Михайловны к ТСЖ «Новая жизнь» об обязанности заключить договор, произвести перерасчет по оплате тепловой энергии.

Заслушав доклад судьи – Савельева А.И., объяснения представителя ответчика – Плахутиной Е.А., судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

Яккар О.М., уточнив искивные требования, просит обязать ТСЖ «Новая жизнь» произвести перерасчет по оплате тепловой энергии за фактически принятое количество тепловой энергии в соответствии с показаниями учета тепла (счетчика) за 2006 – 2008 г.г., также просит обязать ответчика заключить с ней договор на предоставление коммунальных услуг, содержание и текущий ремонт мест общего имущества при условии предоставления ответчиком сметы расходов на 2008-2009 г.г. в качестве приложения к Договору.

В обоснование своих требований указала, что между НП ТОС «За достойную жизнь», ТСЖ «За достойную жизнь» и ответчиком были заключены договора об уступке права требования, которые наделили ее правом требования от ТСЖ «Новая жизнь» перерасчета платы за отопление за 2006 – 2007 г.г.

Считает, что предоставленный ей проект типового договора на предоставление коммунальных услуг, содержание и текущий ремонт мест общего имущества не соответствует требованиям ст. 162 ЖК РФ.

Представитель ТСЖ «Новая жизнь» иск не признал, указав, что по требованиям о перерасчет по оплате тепловой энергии за 2006 – 2007 г.г. они являются ненадлежащим ответчиком, поскольку договоры об уступке права требования задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг наделяет правом ТСЖ только на взыскание задолженности с собственников и нанимателей жилых помещений. Ликвидация же ТСЖ «За достойную жизнь» как юридического лица влечет его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам.

Кроме того, плата за отопление начисляется с соблюдением требований Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307.

Решением суда от 16 июня 2009 года в иске отказано.

В кассационной жалобе Яккар О.М. просит решение суда отменить как незаконное и необоснованное.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, судебная коллегия считает решение суда правильным и оснований для его отмены не имеется.

Суд установил, что Яккар О.М. является собственником 1/2 доли квартиры № 60 по адресу: МО, г. Люберцы, ул. Урицкого, д.5

Устав ТСЖ «Новая жизнь» был зарегистрирован в УФГС по МО 27.12.2007 г., 09.01.2008 г. выдано свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации ТСЖ «Новая жизнь».

Суд, исследовав и оценив представленные доказательства по правилам ст. 67 ГПК РФ, правильно установив фактические обстоятельства дела, пришел к обоснованному выводу, что Яккар О.М. не реализовало свое право на заключение договора на предоставление коммунальных услуг, содержание и текущий ремонт общего имущества с ТСЖ «Новая жизнь» в связи с имеющимися у нее возражениями в части размера оплаты за отопление, а не в связи с уклонением от заключения данного договора самого ТСЖ «Новая жизнь».

При таких обстоятельствах, суд правильно отказал в удовлетворении исковых требований в части возложения обязанности заключения спорного договора на ТСЖ.

Ссылка на ст. 162 ЖК РФ является неправомерной, поскольку указанная норма закона к данным правоотношениям не применяется.

Также суд правильно отказал в перерасчете оплаты тепловой энергии за 2006 – 2007 г.г., поскольку ликвидация ТСЖ «За достойную жизнь» влечет его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам в силу ст. 61 ГК РФ.

Согласно ст. 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления (в субъектах РФ - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта РФ), за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам устанавливаются уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти.

Суд, исследовав и оценив представленные документы о расчете платы за отопление, пришел к правильному выводу, что размер платы за отопление в спорном жилом доме установлен в соответствии с требованиями законодательства, и оснований для удовлетворения иска Яккар О.М. не имеется.

Судебная коллегия полагает, что судом первой инстанции правильно определены юридически значимые обстоятельства по делу, дана надлежащая оценка представленным доказательствам, спор разрешен с соблюдением требований материального и процессуального законодательства и оснований для отмены решения суда не усматривается.

Доводы, изложенные в кассационной жалобе, не могут служить основанием к отмене решения суда, поскольку выводов суда не опровергают,

25

без истребования судебного разбирательства и в решении им дана подлежащая
оценка.

Удовольствуясь от 16 июня 2009 г. судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Люберецкого городского суда от 16 июня 2009 года оставить без
изменения, кассационную жалобу Яккар О.М. – без удовлетворения.

Председательствующий:

Судьи:

[Handwritten signatures]

