

**РЕШЕНИЕ**  
**Именем Российской Федерации**

г. Лыткарино Московской области

09 июля 2012 г.

Мировой судья 303 судебного участка Лыткаринского судебного района Московской области Иванова Э.В. и.о. мирового судьи 108 судебного участка Лыткаринского судебного района Московской области при секретаре судебного заседания Брак С.Н., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [REDACTED] к ООО «Гарантстрой-Сервис+М» о взыскании излишне уплаченных коммунальных платежей за отопление и техническое обслуживание,

**УСТАНОВИЛ:**

[REDACTED] обратилась к мировому судье с исковым заявлением к ответчику ООО «Гарантстрой-Сервис+М» (г. Лыткарино) о взыскании излишне уплаченных коммунальных платежей за отопление и техническое обслуживание, мотивируя свои требования следующими обстоятельствами.

[REDACTED] является собственником жилого помещения (квартиры) по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, дом 4 кв. 216 общей площадью 67,9 кв.м. в связи с чем ежемесячно оплачивает коммунальные платежи (в том числе техническое обслуживание и отопление) по квитанциям и тарифам ООО «Гарантстрой-Сервис+М». Задолженности по оплате коммунальных платежей за ней не имеется. В соответствии с Жилищным Кодексом на основании Решения общего собрания собственников квартир в многоквартирном доме от 25.06.2009 г. определена ставка оплаты за техническое обслуживание для собственников квартир расположенных на первом этаже в размере 14,40 руб. за кв.м; для собственников квартир расположенных на 2-10 этажах в размере 16,80 руб. за кв.м. О решении общего собрания ООО «Гарантстрой-Сервис+М» было уведомлено. Однако ООО «Гарантстрой-Сервис+М» взимает плату за техническое обслуживание по завышенным тарифам, утвержденным ген. директором общества.

За период времени с 01.07.2010 г. 31.12.2011 г. ею [REDACTED] ООО «Гарантстрой-Сервис+М» по установленным ответчиком тарифам было уплачено за техническое обслуживание 48016 руб. 14 коп. Однако за указанный период по тарифам установленным общим собранием собственников квартир в многоквартирном доме стоимость платы за техническое обслуживание должна составить 33671 руб. 60 коп. 08.06.2012 г. [REDACTED] обратилась с заявлением в ООО «Гарантстрой-Сервис+М» с просьбой произвести перерасчет оплаты за техническое обслуживание. [REDACTED] считает, что ООО «Гарантстрой-Сервис+М» необоснованно получило (по завышенному тарифу) от неё платежи за техническое обслуживание в сумме 13844 руб. 54 коп., которые просит взыскать в её пользу.

Кроме того являясь собственником квартиры [REDACTED] также оплачивает коммунальные услуги за отопление по тарифам и расчетам установленным ООО «Гарантстрой-Сервис+М». Однако с 2009 года тарифы за отопление в Московской области устанавливаются Топливо-энергетическим комитетом Московской области (ТЭКМО). Распоряжением ТЭКМО № 33-Р от 23.10.2008 г. в 2009 году установлен тариф за отопление 943,65 руб./Гкал с НДС; Распоряжением ТЭКМО № 31-Р от 26.11.2009 г. в 2010 году установлен тариф за отопление 1036,28 руб./Гкал с



НДС; Распоряжением ТЭКМО № 51-Р от 08.12.2010 г. в 2011 году установлен тариф за отопление 1173,04 руб./Гкал с НДС.

Согласно справке МП «Лыткаринская теплосеть» многоквартирному жилому дому № 4 по ул. Степана Степанова г. Лыткарино Московской области отпущено тепла: в 2009 году 2901,3 Гкал.; в 2010 году – 2857,92 Гкал; в 2011 году – 2128,45 Гкал. Согласно расчетам в 2009 году стоимость отопления за год с одного квадратного метра составила 108,75 руб.; в 2010 году - 117,64 руб.; в 2011 году – 99,17 руб. Таким образом, переплата истца за отопление составила в 2009 году 4676,95 руб.; в 2010 году – 7251,72 руб.; в 2011 году – 10665.73 руб., а всего переплата истца за отопление составила 22594.40 руб. Указанную сумму истец просит взыскать с ответчика в её пользу.

Истец [REDACTED] в судебном заседании на удовлетворении исковых требований настаивала.

Представитель ответчика по доверенности Димитрович О.И. в судебное заседание не явилась о времени и месте рассмотрения дела извещена надлежащим образом, представила суду отзыв на исковое заявление.

Представитель третьего лица ТСЖ «Святогор» Болгова Н.Ю. исковые требования [REDACTED] в судебном заседании поддержала в полном объеме. В судебном заседании от 27.06.2012 г. пояснила, что 26.03.2005г. на общем собрании собственников жилых помещений указанного многоквартирного дома выбран способ управления домом путем создания товарищества собственников жилья «Святогор» (ТСЖ «Святогор»), которое зарегистрировано в качестве юридического лица (16.05.2005г.).

25.06.2009 г. на общем собрании собственников жилья определена ставка оплаты за техническое обслуживание для собственников квартир расположенных на первом этаже в размере 14,40 руб. за кв.м; для собственников квартир расположенных на 2-10 этажах в размере 16,80 руб. за кв.м. О решение общего собрания ООО «Гарантстрой-Сервис+М» было уведомлено. Однако ООО «Гарантстрой-Сервис+М» взимает плату за техническое обслуживание по завышенным тарифам, утвержденным ген. директором общества. По поводу перерасчета за отопление, ответчик не согласен с суммой все остальные доводы он не отвергает. Истец не оспаривает тариф, установленный топливно-экономическим комитетом, не оспаривает объем Гкал потраченных на отопление дома, а оспаривает сумму, которую выставляют в счетах за отопление. В представленной ответчиком корректировке платы за отопление применена площадь дома 22032,1 кв.м, однако в соответствии с постановлением Правительства № 307 должна быть применена площадь 25175, 8 кв.м., то есть общая площадь дома, в связи с чем расчет представленный ответчиком неверный.

Третье лицо [REDACTED] исковые требования истицы поддержал.

Выслушав пояснения истца, третьих лиц, исследовав материалы дела, суд находит требования истца законными и обоснованными.

Согласно положениям ст. 10 Жилищного Кодекса РФ, жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности. В том числе жилищные права и обязанности возникают:

- 1) из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему;
- 2) из актов государственных органов и актов органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей;
- 3) из судебных решений, установивших жилищные права обязанности;
- 4) в результате приобретения в собственность жилых помещений основаниям, допускаемым федеральным законом;
- 5) из членства в жилищных или жилищно-строительных: кооперативах;
- 6) вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

Указанный в ст. 10 ЖК РФ перечень оснований возникновения жилищных прав и обязанностей является исчерпывающим.

Согласно ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

В соответствии с ч.1 ст.56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как основания своих требований и возражений, если иное предусмотрено федеральным законом.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги собственника помещения в многоквартирном доме, в силу положен ч. 2 ст. 154 ЖК РФ, включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме также плату за коммунальные услуги.

Собственники жилых домов, в соответствии с ч. 3 и ч.4 ст. 154 ЖК РФ, несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенным лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Согласно положениям, предусмотренным ч.7 ст. 155 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации.

Согласно ч.7 ст.156 ЖК РФ размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями

48 настоящего Кодекса. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

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.

Исходя из положений ч.1 ст. 161 ЖК РФ, согласно которой собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом, выбор способа управления многоквартирным домом является как прерогативой, так и обязанностью собственников помещений этого многоквартирного дома.

При этом, законом (ч.2 ст. 161 ЖК РФ) предусмотрено три способа управления многоквартирным домом, в числе которых: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом, в силу ч.3 ст. 151 ЖК РФ, выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Доводы истца подтверждаются представленными в суд документами.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права от 19.05.2008 г. [redacted] является собственником в совместной собственности жилого помещения общей площадью 67,9 кв.м по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, дом 4, кв. [redacted]

Согласно квитанциям (л.д.9-20) [redacted] ежемесячно оплачивает коммунальные платежи (в том числе техническое обслуживание и отопление) по тарифам ООО «Гарантстрой-Сервис+М». Задолженности по оплате коммунальных платежей за ней не имеется.

Как усматривается из материалов дела, собственниками помещений многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, д.4 в марте 2005 года выбран способ управления домом путем создания ТСЖ «Святогор». ТСЖ «Святогор» зарегистрировано в ЕГРЮЛ в установленном законом порядке (л.д.42,43).

Решением общего собрания собственников квартир (членов ТСЖ «Святогор») в многоквартирном доме от 25.06.2009 г. определена ставка оплаты за техническое обслуживание для собственников квартир расположенных на первом этаже в размере 14,40 руб. за кв.м; для собственников квартир расположенных на 2-10 этажах в размере 16,80 руб. за кв.м. (л.д.24-25). О решение общего собрания ООО «Гарантстрой-Сервис+М» было уведомлено (л.д.26).

*Handwritten signature*

Как следует из расчета представленного [REDACTED] ею в пользу ООО «Гарантстрой-Сервис+М» по установленным ответчиком тарифам было уплачено за техническое обслуживание 48016 руб. 14 коп. Однако за указанный период по тарифам установленным общим собранием собственников квартир в многоквартирном доме стоимость платы за техническое обслуживание должна составить 33671 руб. 60 коп. Суд принимает представленные расчеты истца.

Таким образом, ООО «Гарантстрой-Сервис+М» необоснованно получило от [REDACTED] Т.В. платежи за техническое обслуживание за период с 01.07.2009 г. по 1.12.2011 г. в сумме 13844 руб. 54 коп.

Распоряжением ТЭКМО № 33-Р от 23.10.2008 г. в 2009 году для МП «Лыткаринская теплосеть» установлен тариф за отопление 943,65 руб./Гкал с НДС; распоряжением ТЭКМО № 31-Р от 26.11.2009 г. в 2010 году для МП «Лыткаринская теплосеть» установлен тариф за отопление 1036,28 руб./Гкал с НДС; распоряжением ТЭКМО № 51-Р от 08.12.2010 г. в 2011 году для МП «Лыткаринская теплосеть» установлен тариф за отопление 1173,04 руб./Гкал с НДС. (д.д.27-30).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» установлен размер платы за отопление (руб.) в i-том жилом помещении многоквартирного дома определяется по формуле:

$$P_{o,i} = S_i \times V_i \times T_T, (7)$$

где:

$S_i$  - общая площадь i-того помещения (квартиры) в многоквартирном доме или общая площадь жилого дома (кв. м);

$V_i$  - среднемесячный объем потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год (Гкал/кв. м);

$T_T$  - тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации (руб./Гкал).

В случае отсутствия сведений об объемах потребления тепловой энергии за предыдущий год размер платы за отопление определяется по формуле 1;

3) размер платы за отопление в i-том жилом помещении многоквартирного дома (руб.) 1 раз в год корректируется исполнителем по формуле:

$$P_{o2,i} = P_{k,нр} \times \frac{S_i}{S_D} - P_{fn,i}, (8)$$

где:

$P_{k,нр}$  - размер платы за тепловую энергию, определенный исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме (руб.);

$S_i$  - общая площадь i-того помещения (квартиры, нежилого помещения) в многоквартирном доме или общая площадь жилого дома (кв. м);

$S_D$  - общая площадь всех помещений в многоквартирном доме или жилого дома (кв. м);

$P_{fn,i}$  - общий размер платы за отопление в i-том жилом помещении многоквартирного дома за прошедший год (руб.).

На основании справки о количестве тепла отпущенного многоквартирному жилому дому № 4 по ул. Степана Степанова г. Лыткарино МО, согласно

расчетом общедомовых приборов учета (л.д. 30), истцом произведен расчет сумм платы за отопление за период с 01.01.2009 г. по 31.12.2011 г. по которому переплата истца в пользу ответчика за отопление за указанный период составила 22594 руб. 40 коп. Суд принимает представленный расчет.

Суд отвергает расчет представленный ответчиком, поскольку им при расчете стоимости отопления, использована общая (полезная) площадь жилища, что противоречит приведенной формуле, где S - общая площадь жилого дома, которая составляет 25175,8 кв.м. (л.д.22). Кроме того, ответчиком перепутаны понятия, а именно общая (полезная) площадь жилища и общая площадь жилого многоквартирного дома. При расчете следует учитывать общую площадь жилого дома.

Таким образом, истцом произведена переплата в пользу ООО «Гарантстрой-Сервис+М» стоимости коммунальных услуг за отопление за период с 01.01.2009 г. по 31.12.2011 г. в сумме 22594 руб. 40 коп. (л.д.31,32)

Согласно ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу расходы пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований, в связи с чем, суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца также расходы по оплате госпошлины в размере 1619 руб. 78 коп.

На основании ст.10, 15 ГК РФ, ст.ст. 154, 155, 156, 161 ЖК РФ, руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ,

**РЕШИЛ:**

Взыскать с ООО «Гарантстрой-Сервис+М» в пользу [REDACTED]

[REDACTED] излишне оплаченную сумму за техническое обслуживание за период с 01 января 2009 года по 31 декабря 2011 года включительно в размере 13844 (тринадцать тысяч восемьсот сорок четыре) руб. 54 коп.

Взыскать с ООО «Гарантстрой-Сервис+М» в пользу [REDACTED]

[REDACTED] излишне оплаченную сумму за отопление за период с 01 января 2009 года по 31 декабря 2011 года включительно в размере 22594 (двадцать две тысячи пятьсот девяносто четыре) руб. 40 коп.

Взыскать с ООО «Гарантстрой-Сервис+М» в пользу [REDACTED]

[REDACTED] расходы по оплате госпошлины в размере 1619 руб. 78 коп.

Решение может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке в Ярославский городской суд Московской области в течение одного месяца со дня принятия решения в окончательной форме через мирового судью.

Мировой судья:

Э.В. Иванова

Машинописное решение изготовлено 11.07.2012 г.

Мировой судья Иванова Э.В.

