

« ____ » _____ 2017 год

№ _____

В Судебную коллегию по гражданским делам

Московского областного суда

Через Протвинский городской суд Московской области

Дело №

От Истца/Ответчика:

Ответчик/Истец:

Апелляционная жалоба

на решение Протвинского городского суда Московской области от 25.02.2016 года.

Решением Протвинского городского суда Московской области от 23.03.2017 года по гражданскому делу № 2-61/2017 исковые требования ООО «Управдом» к Хадикову Виктору Петровичу о взыскании задолженности по оплате нежилого помещения и коммунальных услуг в размере 38 713,50 руб. удовлетворены частично, а именно с Хадикова Виктора Петровича в пользу ООО «Управдом» подлежит взысканию задолженность по оплате нежилого помещения и коммунальных услуг за период с июля 2014 г. по ноябрь 2015 г. в общей сумме 2 245,30 руб., в удовлетворении исковых требований ООО «Управдом» о взыскании задолженности по оплате нежилого помещения и коммунальных услуг в оставшейся без удовлетворения части отказано, встречные исковые требования Хадикова Виктора Петровича к ООО «Управдом» о признании незаконными действий по включению в выставляемые счета навязанных услуг, признании незаконным включение в счета расходов отдельной строкой, признании незаконным включение в общее имущество земельного участка с расположенной на нем парковкой, как придомовой территории и взыскании платы за его содержание, признании необоснованным расчета задолженности в связи с отсутствием такой задолженности и возложении обязанности составить перерасчет за период с 2011 по 2015 г.г., взыскании компенсации морального вреда удовлетворены частично, а именно признаны незаконными действия ООО «Управдом» по включению в выставляемые Хадикову Виктору Петровичу счета на оплату за нежилое помещение № 2 в д. 38 по ул. Ленина в г. Протвино Московской области, услуг: Консьерж, Охрана (консьерж), ТО дверей с эл. замком и техническому обслуживанию офиса (домофон), а также по включению отдельной строкой платы за ТО дверей с эл. замком; ООО «Управдом» обязано составить перерасчет платы за принадлежащее Хадикову В.П. нежилое помещение № 2

в д. 38 по ул. Ленина в г. Протвино Московской области и коммунальные услуги за период с ноября 2013 г. по июнь 2014 г., а также декабрь 2015 г., с учетом необоснованного расчета платы исходя из площади 25,25 кв.м., вместо фактически приходящихся 18,8 кв.м., а также за вычетом расходов по оплате услуг консьержа; подлежит взысканию компенсация морального вреда в размере 2 000 рублей, а также штраф в размере 1 000 рублей с ООО «Управдом» в пользу Хадикова В. П. В удовлетворении встречных исковых требований Хадикова В.П.: о признании незаконным включение в счета отдельной строкой расходов: на эксплуатацию лифта, ремонт лифта, оборудование мусорных контейнеров, вывоз и утилизацию ТБО; признании незаконными действий по включению в плату по содержанию и техническому ремонту расходов по оплате видеодомофона и телевидения; признании незаконным включения в общее имущество дома земельного участка с расположенной на нем парковкой, как придомовой территории и взыскании платы за его содержание; признании необоснованным расчета задолженности, составленного ООО «Управдом» за период с июля 2014 г. по ноябрь 2015 г. ввиду отсутствия такой задолженности; о возложении обязанности составить перерасчет с учетом полученных сумм за навязанные услуги, с учетом сумм, уплаченных по отдельным строкам счетов за «эксплуатацию и ремонт лифта», «вывоз ТБО» и с учетом сумм, переплаченных за включение в счета площади 6,45 кв.м. в период с 2011 г. по октябрь 2013 г., и с июля 2014 г. по ноябрь 2015 г. включительно, а также за содержание земельного участка и парковки с учетом расходов за парковку сумме 200 рублей в месяц; о возложении обязанности включить в расчет задолженности переплаченные за ноябрь -декабрь 2015 г. денежные средства, а также о взыскании компенсации морального вреда в оставшейся без удовлетворения части, отказано.

Решение Протвинского городского суда Московской области от 23.03.2017 года по гражданскому делу № 2-61/2017 считаю необоснованным и незаконным в части частичного удовлетворения исковых требований ООО «Управдом» к Хадикову Виктору Петровичу, а именно взыскании с Хадикова Виктора Петровича в пользу ООО «Управдом» задолженности по оплате нежилого помещения и коммунальных услуг за период с июля 2014 года по ноябрь 2015 года в общей сумме 2 245,30 руб., а также в части удовлетворения встречных исковых требований Хадикова Виктора Петровича к ООО «Управдом» о признании незаконными действия ООО «Управдом» по включению в выставляемые Хадикову В. П. счета на оплату за нежилое помещение № 2 в д. 38 по ул. Ленина в г. Протвино Московской области услуг Консьерж, Охрана (консьерж), ТО дверей с эл. замком и по техническому обслуживанию офиса (домофон), а также по включению отдельной строкой платы за ТО дверей с эл. замком; а также в части обязанности ООО «Управдом» составить перерасчет платы за принадлежащее Хадикову В.П. нежилое помещение № 2 в д. 38 по ул. Ленина в г. Протвино Московской области и коммунальные услуги за период с ноября 2013 г. по июнь 2014 г., а также декабрь 2015 г., за вычетом расходов по оплате услуг консьержа; а также в части взыскания с ООО «Управдом» в

пользу Хадикова В. П. компенсации морального вреда в размере 2000 руб., а также штрафа в размере 1000 руб., по следующим основаниям:

1. Считаю включение платы «Консьерж» отдельной строкой в платежный документ на оплату нежилого помещения и коммунальных услуг, расположенного по адресу: Московская обл., г. Протвино, ул. Ленина, д. 38, помещение 2, принадлежащее на праве собственности Хадикову Виктору Петровичу законно и обосновано.

В силу ст. 10 ЖК 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, хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности.

В соответствии со ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Как указано в ст. 309, ст. 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательств не допускается.

В соответствии с ч. 1 ст. 153 Жилищного кодекса РФ граждане обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Согласно ч. 1 ст. 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом.

Согласно ст. 44 ЖК РФ - общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является **органом управления многоквартирным домом**.

В соответствии со ст. 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном порядке по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания, **является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании**.

Как указано в ч. 6 ст. 46 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований ЖК в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и, если таким решением нарушены его права и законные интересы.

Услуга Консьерж и Охрана (консьерж) является одной и той же услугой – Консьерж, но в силу сложившихся обстоятельств, в платежных документах данная услуга указана как Консьерж или Охрана (консьерж), о чем представителем ООО «Управдом» были даны пояснения в ходе судебного разбирательства (лист дела *****).

Услуга Консьерж была введена на основании решения общего собрания собственников

помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская обл., г. Протвино, ул. Ленина, д. 38, оформленного Протоколом № 1/08 от 23.12.2008 года, также собственниками было принято решение о размере оплаты за услугу Консьерж (Охрана консьерж) (лист дела *****)).

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская обл., г. Протвино, ул. Ленина, д. 38, ежегодно на собрании собственников многоквартирного дома принимали решение о порядке оплаты услуги Консьерж и размере оплаты данной услуги, данные решения оформлялись Протоколами (листы дела *****).

Ни одно из вышеуказанных решений общего собрания собственников помещений многоквартирного, расположенного по адресу: Московская обл., г. Протвино, ул. Ленина, д. 38, в установленном законом порядке **не оспорено**.

Правомерность взимания платы за услугу «Консьерж», на основании приведенных нормы закона, является обоснованным, поскольку введение услуги «Консьерж», утверждение платы за данную услугу не противоречит ст. 156 ЖК РФ и п. 17 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении 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" - собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

Кроме того, фактическое предоставление данных услуг Хадиков В. П. не оспаривает. Считаю необходимым предъявить доказательства оказания данной услуги – **Грудовые договора с консьержами**, а также должностную инструкцию консьержа.

2. На основании вышеизложенного, считаю, что сумма задолженности, подлежащая взысканию с Хадикова В. П. в пользу ООО «Управдом» должна быть увеличена на сумму начислений за услугу «Консьерж» за период с июля 2014 года по ноябрь 2015 года в размере *****. Общая сумма задолженности, подлежащая взысканию с Хадикова В. П. в пользу ООО «Управдом», на основании вышеизложенного, составляет ***** руб.

3. Также на основании вышеизложенного, считаю, что при осуществлении перерасчета платы за принадлежащее Хадикову В. П. помещение №2 в д. 38 по ул. Ленина г. Протвино Московской области коммунальные услуги за период с ноября 2013 года по июнь 2014 года, а также декабрь 2015 года, не должны вычитаться расходы по оплате услуги «Консьерж».

4. Представителем ООО «Управдом» в ходе судебного заседания были даны пояснения, что включение отдельной строки в платежных документах за июль, август 2015 года на оплату ТО офиса (домофон) в размере 11,93 руб. ежемесячно, произошло случайно, из-за технической ошибки, возникшей в указанный период, в связи с чем в сентябре 2015 года было произведено снятие ошибочно начисленных услуг в размере 23,86 руб., что указано отдельной строкой в

платежном документе за сентябрь 2015 года (строка ***** начисления – **23,86 руб.**) (лист дела *****). В связи с тем, что услуга была ошибочно начислена, а затем снята (ошибка признана и исправлена ООО «Управдом» до момента судебного разбирательства), считаю требования Хадикова В. П. с этой части несостоятельными.

5. На основании вышеизложенного, в связи с тем, что ООО «Управдом» не производило незаконного включения в выставляемые Хадикову В. П. вышеобозначенных услуг, компенсация морального вреда, подлежащая взысканию с ООО «Управдом» в пользу Хадикова В. П. в размере 2000 руб. должна быть уменьшена до 1000 руб., а, следовательно, и штраф должен быть уменьшен до 500 руб.

На основании изложенного и в соответствии со статьями 328, 330 ГПК РФ,

прошу:

Решение Протвинского городского суда Московской области от 23.03.2017 года по гражданскому делу № 2-61/2017 по иску ООО «Управдом» к Хадикову Виктору Петровичу о взыскании задолженности по оплате нежилого помещения и коммунальных услуг и встречному иску Хадикова Виктора Петровича к ООО «Управдом» о признании незаконными действий по включению в выставляемые счета навязанных услуг, признании незаконным включение в счета расходов отдельной строкой, признании незаконным включение в общее имущество земельного участка с расположенной на нем парковкой, как придомовой территории и взыскании платы за его содержание, признании необоснованным расчета задолженности в связи с отсутствием такой задолженности и возложении обязанности составить перерасчет за период с 2011 по 2015 г.г., взыскании компенсации морального вреда, **отменить в части** частичного удовлетворения исковых требований ООО «Управдом» к Хадикову Виктору Петровичу, а именно взыскании с Хадикова Виктора Петровича в пользу ООО «Управдом» задолженности по оплате нежилого помещения и коммунальных услуг за период с июля 2014 года по ноябрь 2015 года в общей сумме 2 245,30 руб., а также в части удовлетворения встречных исковых требований Хадикова Виктора Петровича к ООО «Управдом» о признании незаконными действий ООО «Управдом» по включению в выставляемые Хадикову В. П. счета на оплату за нежилое помещение № 2 в д. 38 по ул. Ленина в г. Протвино Московской области услуг Консьерж, Охрана (консьерж), ТО дверей с эл. замком и по техническому обслуживанию офиса (домофон), а также по включению отдельной строкой платы за ТО дверей с эл. замком; а также в части обязанности ООО «Управдом» составить перерасчет платы за принадлежащее Хадикову В.П. нежилое помещение № 2 в д. 38 по ул. Ленина в г. Протвино Московской области и коммунальные услуги за период с ноября 2013 г. по июнь 2014 г., а также декабрь 2015 г., за вычетом расходов по оплате услуг консьержа; а

также в части взыскания с ООО «Управдом» в пользу Хадикова В. П. компенсации морального вреда в размере 2000 руб., а также штрафа в размере 1000 руб.

Приложение:

1. Копия Апелляционной жалобы.
2. Копия Решение Протвинского городского суда Московской области от 23.03.2017 года.