Дело № 2-230-2611/2025

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

адрес дата

Мировой судья судебного участка № 11 Сургутского судебного района города окружного значения Сургута фио, при секретаре судебного заседания фио,

с участием фио,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению наименование организации (ИНН 8602298886) к фио (паспортные данные)   
о взыскании задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился с указанным иском к ответчику мотивируя свои требования тем, что в управлении наименование организации находится многоквартирный дом 53/4, расположенный по адрес, адрес на основании протокола от дата   
№ 1; собственником квартиры 151 в указанном жилом доме является фио. Должник в течение длительного времени не выполняет обязательства по оплате ЖКУ, услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества много квартирного дома, дополнительных услуг. В результате истец просит взыскать с ответчика: сумма задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг с дата   
по дата, сумма пени за период с дата по дата, а также судебные расходы по оплате государственной пошлины, почтовые расходы.

Истец о дате, времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом, своего представителя в судебное заседание не направил, о причинах неявки представителя не сообщил, ходатайств не заявлял.

При указанных обстоятельствах суд рассмотрел дело в отсутствие представителя истца в соответствии с ч. 3 ст. 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее - ГПК РФ).

Ответчик фио в судебном заседании присутствовала, просила   
в удовлетворении исковых требований отказать, указывая на следующие обстоятельства: жилое помещение признано непригодным для проживания, поэтому не может являться объектом жилищных прав; произведенный истцом расчет не содержит расшифровки задолженности; при осуществлении расчета задолженности истец исходил из площади жилого помещения 40 кв.м., хотя действительная площадь жилого помещения – 39,1 кв.м.; неустойка не подлежит начислению на дополнительные услуги; дополнительные услуги – домофон   
и видеонаблюдение ответчику не оказываются; представленный истцом протокол общего собрания кредиторов признан судом недействительным; управляющая организация оказывает коммунальные услуги ненадлежащего качества.

Почтовые отправления с определением о подготовке дела к судебному разбирательству, а также с извещением ответчика о подготовке к судебному разбирательству, включающему сведения о дате судебного заседания, направлены по адресу проживания ответчика (адрес), согласно сведениям с сайта Почты России после неудачной попытки вручения возвращено   
в адрес суда в связи с истечением срока хранения (ШПИ 80103105442938, 80102505830307, л.д. 40-42).

Мировой судья, отмечает, что ответчик, будучи осведомленной   
о рассмотрении судом настоящего дела, ходатайств об ознакомлении дела   
не заявила, самостоятельно распорядившись принадлежащими   
ей процессуальными правами (в силу ст. 35 ГПК РФ лица, участвующие в деле, несутриск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальныхдействий).

С учетом изложенного, принимая во внимание требования ч. 1 ст. 154 ГПК РФ о сроках рассмотрения и разрешения гражданских дел мировым судьей,   
в удовлетворении ходатайств ответчика об отложении судебного разбирательства отказано.

Заслушав ответчика, исследовав материалы гражданского дела, мировой судья пришел к следующим выводам.

Согласно ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее   
– ГК РФ) обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии   
с условиями обязательства и требованиями закона.

Собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме (ст. 210 ГК адресадресадресссийской Федерации (далее – ЖК РФ)).

В соответствии с ч.ч. 1, 2 ст. 153 ЖК РФ граждане обязаны своевременно   
и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги; обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

В соответствии со ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение   
и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание   
и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества   
в многоквартирном доме; взнос на капитальный ремонт; плату за коммунальные услуги.

В силу ч. 1 ст. 156 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества   
в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

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

Как следует из материалов дела, ответчик в спорный период являлась собственником жилого помещения, расположенного по адресу: адрес   
(л.д. 65-67), что ответчиком не оспаривается.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости   
от дата жилое помещение, расположенное по адресу: адрес, площадью   
40 кв.м признано непригодным для проживания (л.д. 65-67).

Постановлением Администрации адрес от дата № 452 жилое помещение, расположенное по адресу: адрес, признано непригодным для проживания граждан (л.д. 57).

Согласно Протоколу от дата № 1 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: адрес, проведенного в форме очно-заочного голосования, приняты, в частности, следующие решения:

по вопросу 6: выбрать в качестве управляющей организации наименование организации, с которой подлежит заключению договор управления многоквартирным домом № 53/4 по адрес в адрес;

по вопросу 9: поручить наименование организации в целях обеспечения сохранности общего имущества многоквартирного дома посредством заключения соответствующих договоров с подрядными организациями, оказание дополнительных платных услуг: услуга наружного и внутриподъездного наблюдения, содержание системы СКУД, консьерж на условиях ранее принятых собственниками помещений МКД решений (л.д. 9-11).

Обязательства по оплате жилищно-коммунальных услуг за период   
с дата по дата ответчик не исполнил, что послужило основанием для обращения истца в суд с настоящим иском.

Доказательства оплаты задолженности в материалы дела ответчиком   
не представлены.

Представленный истцом расчет (л.д. 12) содержит указание на размеры задолженности по оплате содержания общего имущества собственников помещений в МКД, а также задолженности по оплате дополнительных услуг (безопасность, доступ); расчет судом проверен, признан обоснованным; контррасчет ответчиком не представлен.

Поскольку ответчик возражения относительно арифметического   
и методологического расчета задолженности не представил, а требования истца   
о взыскании задолженности в силу вышеприведенных положений закона являются обоснованными и не опровергнутыми ответчиком, суд приходит к выводу   
о наличии законных оснований для взыскания с фио задолженности   
по оплате жилищно-коммунальных услуг за период с дата по дата   
в размере сумма

С учетом изложенного, исковые требования подлежат удовлетворению   
в полном объеме.

Относительно заявленных ответчиком доводов мировой судья отмечает следующее.

Довод ответчика о том, что обладание жилым помещением, признанным непригодным для проживания, не может являться основанием для уплаты собственником платы за такое жилое помещение отклоняется, как основанный   
на ошибочном понимании закона.

Так, в соответствии с п. 1 ст. 153 ЖК РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение   
и коммунальные услуги.

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение с учетом правила, установленного частью 3 статьи 169 настоящего Кодекса (пп. 5 п. 2 ст. 153 ЖК РФ).

В судебном заседании установлено, что ответчик является собственником спорного жилого помещения, что само по себе является достаточным основанием для вывода о возникновении у ответчика обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

По смыслу п. 1 ст. 141.4 ГК РФ помещения, как объекты гражданских прав, используются в гражданском обороте в двух своих разновидностях – жилые   
и нежилые помещения.

Признание жилого помещения не пригодным для проживания граждан   
не влечет возникновения иного режима этого жилого помещения – помещение   
не признается нежилым, то есть продолжает оставаться жилым помещением.

Об этом указано также и в Постановлении Администрации адрес   
от дата № 452: непригодным для проживания граждан признается жилое помещение, расположенное по адресу: адрес (л.д. 57).

Таким образом, обладание ответчика жилым помещением, расположенным по адресу: адрес, на праве собственности, влечет возникновение у ответчика обязанности вносить в полном объеме плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

При оценке площади спорного жилого помещения суд исходит   
из сведений, содержащихся в выписке из Единого государственного реестра недвижимости, согласно которым жилое помещение, расположенное по адресу: адрес,   
кв. 151, имеет площадь 40 кв.м. (л.д. 65-67).

При этом, если ответчик считает неверным указанный в Едином государственном реестре недвижимости размер площади своего жилого помещения, он не лишен права в установленном порядке скорректировать этот размер.

Довод ответчика о том, что управляющая организация оказывает коммунальные услуги ненадлежащего качества отклоняется, как необоснованный, поскольку доказательства оказания истцом услуг ненадлежащего качества   
в материалы дела ответчиком не представлены. Какие-либо совместные акты   
с управляющей организацией, либо независимыми лицами с участием контролирующих органов относительно оказания/неоказания услуг материалы дела не содержат. Во всяком случае, указание ответчика на ненадлежащее качество услуг не является основанием для освобождения собственника помещения   
от установленной законом обязанности по несению расходов на содержание жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме и внесению платы управляющей организации, осуществлявшей в спорный период деятельность   
по управлению многоквартирным домом.

Довод ответчика о том, что ему не оказываются услуги домофона   
и видеонаблюдения отклоняется как опровергаемый материалами дела.

Так, по вопросу 9 Протокола от дата № 1 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном   
по адресу: адрес, решено: поручить наименование организации в целях обеспечения сохранности общего имущества многоквартирного дома посредством заключения соответствующих договоров с подрядными организациями, оказание дополнительных платных услуг: услуга наружного   
и внутриподъездного наблюдения, содержание системы СКУД, консьерж   
на условиях ранее принятых собственниками помещений МКД решений (л.д. 9-11).

Соответственно, дополнительные платные услуги оказываются управляющей организацией в отношении каждого собственника жилых помещений в спорном МКД. Иное подлежит доказыванию с помощью соответствующих доказательств.

С учетом не представления ответчиком актов, подтверждающих отключение жилого помещения ответчика от системы оказания указанных услуг, либо иных подобных документов, суд отклоняет довод ответчика.

Кроме того, как необоснованный и не подтвержденный какими-либо документами отклоняется довод ответчика о признании недействительным Протокола от дата № 1 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: адрес,   
адрес.

Истцом заявлено требование о взыскании с ответчика неустойки (пени)   
в размере сумма, начисленной за период с дата по дата (расчет, л.д. 13).

Пунктом 1 статьи 329 ГК РФ предусмотрено, что исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

В соответствии со статьей 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. Согласно статье 331 Гражданского кодекса Российской Федерации соглашение о неустойке должно быть совершено в письменной форме.

Поскольку неустойка предусмотрена законом (ч. 14 ст. 155 ЖК РФ), факт ненадлежащего исполнения ответчиком обязанности по оплате коммунальных   
и прочих услуг установлен судом, подтверждается материалами дела, ответчиком не опровергнут, суд находит требование истца о взыскании с ответчика договорной неустойки обоснованным.

Согласно расчету, произведенному мировым судьей, размер неустойки составит:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Расчёт пеней по задолженности, возникшей дата | | | | | | | |
| Задолженность | Период просрочки | | | Ставка | Доля ставки | Формула | Пени |
| с | по | дней |
| 1 666,36 | датателефон | датателефон |  | ,00 % | 0 | 1 666,36 × 30 × 0 × 21% | сумма |
| 1 666,36 | датателефон | датателефон |  | ,00 % | 1/300 | 1 666,36 × 60 × 1/300 × 21% | сумма |
| 1 666,36 | датателефон | датателефон |  | ,00 % | 1/130 | 1 666,36 × 158 × 1/130 × 21% | сумма |
|  |  |  |  |  |  | **Итого:** | **сумма** |
| Расчёт пеней по задолженности, возникшей дата | | | | | | | |
| Задолженность | Период просрочки | | | Ставка | Доля ставки | Формула | Пени |
| с | по | дней |
| 1 566,36 | датателефон | датателефон |  | ,00 % | 0 | 1 566,36 × 30 × 0 × 21% | сумма |
| 1 566,36 | датателефон | датателефон |  | ,00 % | 1/300 | 1 566,36 × 60 × 1/300 × 21% | сумма |
| 1 566,36 | датателефон | датателефон |  | ,00 % | 1/130 | 1 566,36 × 149 × 1/130 × 21% | сумма |
|  |  |  |  |  |  | **Итого:** | **сумма** |
| Расчёт пеней по задолженности, возникшей дата | | | | | | | |
| Задолженность | Период просрочки | | | Ставка | Доля ставки | Формула | Пени |
| с | по | дней |
| 1 616,36 | датателефон | датателефон |  | ,00 % | 0 | 1 616,36 × 30 × 0 × 21% | сумма |
| 1 616,36 | датателефон | датателефон |  | ,00 % | 1/300 | 1 616,36 × 60 × 1/300 × 21% | сумма |
| 1 616,36 | датателефон | датателефон |  | ,00 % | 1/130 | 1 616,36 × 116 × 1/130 × 21% | сумма |
|  |  |  |  |  |  | **Итого:** | **сумма** |
| Расчёт пеней по задолженности, возникшей дата | | | | | | | |
| Задолженность | Период просрочки | | | Ставка | Доля ставки | Формула | Пени |
| с | по | дней |
| 1 616,36 | датателефон | датателефон |  | ,00 % | 0 | 1 616,36 × 30 × 0 × 21% | сумма |
| 1 616,36 | датателефон | датателефон |  | ,00 % | 1/300 | 1 616,36 × 60 × 1/300 × 21% | сумма |
| 1 616,36 | датателефон | датателефон |  | ,00 % | 1/130 | 1 616,36 × 88 × 1/130 × 21% | сумма |
|  |  |  |  |  |  | **Итого:** | **сумма** |
| Расчёт пеней по задолженности, возникшей дата | | | | | | | |
| Задолженность | Период просрочки | | | Ставка | Доля ставки | Формула | Пени |
| с | по | дней |
| 1 090,87 | датателефон | датателефон |  | ,00 % | 0 | 1 090,87 × 30 × 0 × 21% | сумма |
| 1 090,87 | датателефон | датателефон |  | ,00 % | 1/300 | 1 090,87 × 60 × 1/300 × 21% | сумма |
| 1 090,87 | датателефон | датателефон |  | ,00 % | 1/130 | 1 090,87 × 58 × 1/130 × 21% | сумма |
|  |  |  |  |  |  | **Итого:** | **сумма** |
| Расчёт пеней по задолженности, возникшей дата | | | | | | | |
| Задолженность | Период просрочки | | | Ставка | Доля ставки | Формула | Пени |
| с | по | дней |
| 1 674,55 | датателефон | датателефон |  | ,00 % | 0 | 1 674,55 × 30 × 0 × 21% | сумма |
| 1 674,55 | датателефон | датателефон |  | ,00 % | 1/300 | 1 674,55 × 60 × 1/300 × 21% | сумма |
| 1 674,55 | датателефон | датателефон |  | ,00 % | 1/130 | 1 674,55 × 25 × 1/130 × 21% | сумма |
|  |  |  |  |  |  | **Итого:** | **сумма** |
| Расчёт пеней по задолженности, возникшей дата | | | | | | | |
| Задолженность | Период просрочки | | | Ставка | Доля ставки | Формула | Пени |
| с | по | дней |
| 1 674,54 | датателефон | датателефон |  | ,00 % | 0 | 1 674,54 × 30 × 0 × 21% | сумма |
| 1 674,54 | датателефон | датателефон |  | ,00 % | 1/300 | 1 674,54 × 56 × 1/300 × 21% | сумма |
|  |  |  |  |  |  | **Итого:** | **сумма** |
| Расчёт пеней по задолженности, возникшей дата | | | | | | | |
| Задолженность | Период просрочки | | | Ставка | Доля ставки | Формула | Пени |
| с | по | дней |
| 1 674,54 | датателефон | датателефон |  | ,00 % | 0 | 1 674,54 × 30 × 0 × 21% | сумма |
| 1 674,54 | датателефон | датателефон |  | ,00 % | 1/300 | 1 674,54 × 26 × 1/300 × 21% | сумма |
|  |  |  |  |  |  | **Итого:** | **сумма** |
| Расчёт пеней по задолженности, возникшей дата | | | | | | | |
| Задолженность | Период просрочки | | | Ставка | Доля ставки | Формула | Пени |
| с | по | дней |
| 1 674,54 | датателефон | датателефон |  | ,00 % | 0 | 1 674,54 × 24 × 0 × 21% | сумма |
|  |  |  |  |  |  | **Итого:** | **сумма** |
| Сумма основного долга: сумма | | | | | | | |
| Сумма пеней по всем задолженностям: сумма | | | | | | | |

Таким образом, заявленная истцом к взысканию неустойка в сумме сумма руб. не превышает надлежащего размера неустойки, рассчитанного судом.   
В связи с чем, а также с учетом непредставления ответчиком контррассчета неустойки, мировой судья, с учетом присущего гражданскому судопроизводству   
и реализованного истцом принципа диспозитивности, считает требование истца   
о взыскании с ответчика неустойки за просрочку оплаты коммунальных услуг   
за период с дата по дата в размере сумма законным   
и подлежащим удовлетворению в заявленном размере.

Довод ответчика о недопустимости начисления неустойки относительно задолженности по оплате дополнительных услуг отклоняется, как не основанный на нормах жилищного законодательства.

По смыслу п. 14 ст. 155 ЖК РФ обязанность уплаты неустойки увязывается   
с фактом несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

В соответствие с п. 2 ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение   
и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: 1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание   
и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества   
в многоквартирном доме; 2) взнос на капитальный ремонт; 3) плату   
за коммунальные услуги.

Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт,   
а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными, в том числе в электронной форме с использованием системы,   
с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (п. 3 ст. 154 ЖК РФ).

Таким образом, с учетом того, что ответчиком не представлены доказательства наличия самостоятельных договорных отношений   
с организациями, оказывающими дополнительные коммунальные услуги   
в многоквартирном доме, расположенном по адресу: адрес,   
д. 53/4, мировой судья приходит к выводу, что оказание таких услуг относительно собственников помещений в МКД обеспечивается управляющей организацией.

Поскольку п. 14 ст. 155 ЖК РФ не выделяет в составе платы за жилое помещение и коммунальные услуги каких-либо дополнительных коммунальных услуг, при неоплате которых собственник жилого помещения освобождается   
от уплаты неустойки, довод ответчика подлежит отклонению.

В силу ст. 88 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных   
с рассмотрением дела.

Согласно ч. 1 ст. 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы пропорционально удовлетворенным требованиям.

В этой связи с ответчика в пользу истца подлежат возмещению судебные расходы, связанные с оплатой государственной пошлины в размере сумма

Представленная в материалы дела копия кассового чека от дата подтверждает факт несения истцом почтовых расходов в размере сумма, в связи   
с чем, а также учитывая, что указанные судебные расходы являются необходимыми, связанными с непосредственным процессом доказывания истцом своей правовой позиции, мировой судья полагает, что истец имеет право   
на их возмещение в заявленной сумме сумма

Руководствуясь ст.ст. 167, 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

РЕШИЛ:

Исковое заявление наименование организации к фио о взыскании задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг удовлетворить.

Взыскать с фио в пользу наименование организации сумма основного долга по оплате жилищно-коммунальных услуг (в отношении жилого помещения, расположенного по адресу: адрес,   
адрес) за период с дата по дата, сумма неустойки за период с дата по дата, а также сумма судебных расходов по оплате государственной пошлины, сумма почтовых расходов, а всего взыскать сумма

Разъяснить сторонам, что заявление о составлении мотивированного решения суда может быть подано в течение трех дней со дня объявления резолютивной части решения суда, если лица, участвующие в деле,   
их представители присутствовали в судебном заседании; в течение пятнадцати дней со дня объявления резолютивной части решения суда, если лица, участвующие в деле, их представители не присутствовали в судебном заседании.

Решение может быть обжаловано в Сургутский городской суд ХМАО-Югры в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через мирового судью судебного участка № 11 Сургутского судебного района города окружного значения Сургута ХМАО-Югры.

Мотивированное решение составлено дата.

Мировой судья фио

КОПИЯ ВЕРНА

Мировой судья судебного участка № 11

Сургутского судебного района

города окружного значения Сургута

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ фио

дата

Подлинный документ в деле № 2-230-2611/2025

Секретарь с/з \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ фио