

Дело № 2- 59/2011

**РЕШЕНИЕ**

Именем Российской Федерации  
25 февраля 2011 года  
г. Горно-Алтайск  
Председательствующего  
при секретаре

Республики Алтай в составе:  
Свинойвой М.Г.,  
Канцеляровой И.Г.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Управления Роспотребнадзора по Республике Алтай в интересах неопределенного круга лиц к ООО «Управляющая компания Жалмассия» о признании противоправными действий по включению в договор условий ущемляющих права потребителей, включению в платёжный документ потребителям коммунальных услуг отдельной строкой начислений электроэнергии вне жилых помещений и применению неправильного расчета, включению в платёжный документ отдельной строкой начислений за сбор и вывоз жидких бытовых отходов и неправильному применению расчета, прекращению указанных действий.

**УСТАНОВИЛ:**

Управление Роспотребнадзора по Республике Алтай обратилось в суд с иском в отношении неопределенного круга лиц к ООО «Управляющая компания Жалмассия» с требованиями о признании противоправными действий по включению в договора управления многоквартирным домом, действующие в период с 01.01.2010 года по 31.12.2012 года, условий ущемляющих права потребителей: об обязанности управляющей компании рассматривать обоснованные жалобы собственника в течение 30 дней, о производстве оплаты за услуги по сбору и вывозу бытовых отходов по количеству пользователей этих услуг, о претязании собственником претензии (жалобы) в течение одного месяца от даты, когда он узнал о нарушении своих прав, по включению в платёжный 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 платёжный 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, об обязанности ответчика прекратить указанные действия и довести до сведения потребителей решения суда, в десятидневный срок путем размещения объявления в республиканских средствах массовой информации.

Заявленные требования мотивированы тем, что в ходе проведения внеплановых проверок путем изучения договора от 30.12.2009 года с гр. Зверздиной М.А., проживающей по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 164, установлен факт включения в договор условий, ущемляющих права потребителей. Так в п. 3.1.14 договора указано, что Управляющая компания обязана рассматривать обоснованные жалобы собственника в течение 30 дней, что противоречит п.11 «ж», «к» п.49 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307( далее по тексту - Правила), согласно которым исполнитель обязан в течение 2 рабочих дней с даты поступления жалобы (заявления, претензии, требования) направить потребителю извещение о ее приеме и последующем удовлетворении или отказе в удовлетворении с указанием причин отказа, а при поступлении жалобы (заявления, требования, претензии) от потребителя об обнаружении запаха газа в жилых или нежилых, а также на дворовой территории немедленно принять меры по проверке указанной жалобы, в случае обнаружения утечки газа- обеспечить безопасность потребителя и ликвидацию обнаруженной утечки. Данные условия договора так же противоречат ст. 31 Закона РФ №2300-1 от 07.02.1992 г. «О защите прав потребителей» (далее: Закон о защите прав потребителей), согласно которого требования потребителя подлежат удовлетворению в 10-дневный срок со дня

1

поступления соответствующего требования. Таким образом, условия договора, устанавливающие 30-дневный срок для рассмотрения жалоб потребителя Управляющей компанией ущемляют права потребителей, поскольку Правила и Закон о защите прав потребителей устанавливают сроки рассмотрения обращений потребителей к организации предоставляющей коммунальные услуги.

Согласно п.3.3.4 договора оплата за услуги по сбору и вывозу бытовых отходов производится по количеству пользователей этих услуг, что 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, согласно которым оплата за услуги по сбору и вывозу бытовых отходов (твердых и жидких) должна производиться исходя из площади принадлежащего собственнику жилого помещения и включаться в состав услуги по содержанию жилья.

В п.5.5 договора указано, что претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником в течение одного месяца с даты, когда он узнал о нарушении своих прав, что противоречит п.3 ст.29 Закона о защите прав потребителей, согласно которого потребитель имеет право предъявить требования, связанные с недостатками оказываемой услуги в разумный срок в пределах двух лет со дня принятия услуги.

Поскольку вышеуказанные условия договора противоречат законодательству, ущемляют прав потребителя по сравнению с действующим законодательством, и соответствии со ст.16 Закона о защите прав потребителей, признаются недействительными.

Исследованный договор, заключенный между Управляющей компанией и гражданами, собственниками многоквартирного жилого дома, соответствует требованиям ст.432 ГК РФ, ст. 162 ЖК РФ по форме, стороны достигнуто соглашение о предмете договора, существенных условиях договора. Договор подписан уполномоченными лицами. Общество предоставляет коммунальные услуги, предвывает от своего имени счета на их оплату, а собственники жилья производят оплату указанных счетов, таким образом, договор исполняется в натуре.

При исследовании в ходе проверки квитанции по оплате коммунальных услуг владельца лицевого счета №6947 за март 2010 установлено, что в нарушение ст.156 ЖК РФ и п.11 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 года №491 освоение мест общего пользования, сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов указан отдельными строками, хотя являются составными частями деятельности по содержанию жилья, определяются как одна величина и рассчитываются исходя из занимаемой площади. Кроме того 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 раздела 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.

В судебном заседании представитель иста Управления Роспотребнадзора по РА Голыбки Э.В., действующая на основании доверенности, поддержала заявленные требования по основаниям, изложенным в иске.

Представитель ответчика ООО «Управляющая компания Жалмассия» Бабяков О.А., действующий на основании доверенности, исковые требования считал не подлежащими удовлетворению, поскольку обществом разработана новая типовая форма договора управления многоквартирным домом, которая разъяснена гражданам, с исполнением условий договора, которые оспаривает Управление Роспотребнадзора. Расчеты применяются обоснованно по формуле, указанной в порядке на основании распоряжений Администрации города Горно-Алтайска.

2

Выслушав доводы представителя истца, представителя ответчика, исследовав материалы дела, оценив представленные доказательства в совокупности, суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных требований.

Территориальное управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Алтай является территориальным органом Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека в соответствии с положением «О территориальном управлении Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Алтай», утвержденным Приказом Министерства здравоохранения и социального развития Российской Федерации от 6 января 2005 г. N 40 осуществляет надзор в сфере защиты прав потребителей и в силу ст.46 ФЗ от 07.02.1992г. «О защите прав потребителей» вправе предъявлять иски в суды о признании действий изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортёра) противоправными в отношении неопределенного круга потребителей и о прекращении этих действий, что соответствует ст. 46 ГПК РФ.

ООО «Управляющая компания Жилмассив» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц с 21.12.2009 года, ОГРН 1090411005410, что подтверждается копией свидетельства, выданной из ЕГРЮЛ.

В судебном заседании иными подтверждение довода представителя истца о проведении проверки в отношении ответчика в период с 03 марта по 31 марта 2010 года в целях проверки соблюдения обязательных требований законодательства о защите прав потребителей на потребительском рынке.

В процессе проверки установлено, что ООО «Управляющая компания Жилмассив» заключила договор управления многоквартирным домом от 30.12.2009 года с председателем домового комитета Зверловой М.Я., согласно которому, договор заключен на основании Протокола общего собрания собственников жилья помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 164, предметом которого определено осуществление функций по управлению многоквартирным жильем дома; по предоставлению услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; по предоставлению коммунальных услуг; по осуществлению иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности в порядке и на условиях, установленных настоящим договором. Срок договора определен с 01.01.2010 года по 31.12.2012 года. Согласно приложений к договору определен перечень общего имущества жилого многоквартирного жилого дома, перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

Указанный договор составлен на основе типового договора управления многоквартирным домом, разработанного ООО «Управляющая компания Жилмассив», что следует из копий представленных ответчиком.

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

3

в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В суде установлено, что договор управления многоквартирным домом является заключенным, поскольку подписан уполномоченными лицами, соответствует форме и порядку подписания, установленным ст. 162 ЖК РФ. В договоре указаны существенные условия, предусмотренные п.3 ст. 162 ЖК РФ. Договор заключен на трехлетний срок, что не противоречит п.5 ст.162 ЖК РФ.

ООО «Управляющая компания Жилмассив» и собственники жилья осуществляют исполнение условий данного договора: Управляющая компания предоставляет коммунальные услуги, предъявляет от своего имени счета на их оплату, а собственники жилья – производят оплату указанных счетов.

Доводы представителя ответчика относительно того, что в настоящее время после проверки, проведенной Управлением Роспотребнадзора по РА, в типовую форму договора внесены соответствующие изменения и договор подписан сторонами, оценен сторонами, учитывая, что договор на момент проверки не соответствовал действующему законодательству, а именно 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, суд подлагает в данной части заявленные требования обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Суд, оценив доводы представителя истца относительно включения п.3.1.14, 3.3.4, 5.5 договора условий, ущемляющих права потребителя приходит к следующему:

Согласно п.1 ст. 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

В случаях, когда одной из сторон в обязательстве является гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) для личных бытовых нужд, такой гражданин пользуется правами стороны в обязательстве в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и правами, предоставленными потребителю Законом о защите прав потребителей и изданиями в соответствии с ним иными правовыми актами.

Согласно п.1 ст. 16 Закона РФ «О защите прав потребителей» условия договора, ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, признаются недействительными.

Согласно пункту 3.1.14 договора управления многоквартирным домом от 30.12.2009 года Управляющая компания обязана рассматривать предложения и обоснованные жалобы собственника в течение 30 дней, принимать меры по устранению недостатков в установленных нормах и правилами эксплуатации жилищного фонда.

В соответствии с п.49 Правил предоставления коммунальных услуг, исполнители обязаны в течение 2 рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять потребителю извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа; при поступлении жалобы (заявления, требования, претензии) от потребителя об обнаружении запаха газа в жилых или нежилых помещениях, а также на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке поступившей жалобы, в случае обнаружения утечки газа – обеспечить безопасность потребителя и ликвидацию обнаруженной утечки.

Согласно ст.31 Закона о защите прав потребителей требования потребителя об уменьшении цены за выполненную работу (оказанную услугу), о возмещении расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами, а так же о возврате за уплаченную работу (услугу) денежной суммы и возмещения убытков, причиненных в связи отказом от исполнения договора.

4

предусмотренные п.1 ст.28 и п.1, 4 ст.29 настоящего Закона, подлежат удовлетворению в десятидневный срок со дня предъявления соответствующего требования.

Таким образом, Закон о защите прав потребителей, Правила предоставления коммунальных услуг, которые содержат обязательные для сторон договора условия оказания услуг, не устанавливая срок в 30 дней для рассмотрения жалоб собственников жилья, то есть указанное условие договора ущемляет права потребителя коммунальных услуг по договору управления многоквартирным домом, следовательно, является недействительным в силу Закона о защите прав потребителей.

Согласно п.3.3.4 договора управления многоквартирным домом от 30.12.2009 года собственник обязан своевременно и в полном объеме в срок до 10 числа 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. Оплата за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, сбору и вывозу бытовых отходов производится по количеству пользователей этих услуг, оплата за отопление, содержание и ремонт общего имущества - исходя из общей площади принадлежащего собственнику помещения.

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 учитывать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме размеры своей доли 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 геологических и природо-климатических условий расположения 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.

Анализ указанных положений законодательства позволяет сделать вывод о том, что оплата за услуги 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.

Таким образом, условие договора о том, что оплата услуги по сбору и вывозу бытовых отходов производится по количеству пользователей этих услуг ущемляет права потребителей- собственников жилья, что в силу закона является его недействительность.

Согласно п.5.5 договора управления многоквартирным домом от 30.12.2009 года все претензии по выполнению условий договора предъявляются сторонами в письменной

5

форме и направляются другой стороне заказным письмом или вручаются лично под расписку. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником в течение одного месяца от даты, когда он узнал о нарушении своих прав.

В соответствии с п.3 ст. 29 Закона о защите прав потребителей требования, связанные с недостатками выполненной работы (оказанной услуги), могут быть предъявлены при принятии выполненной работы (оказанной услуги) или в ходе выполнения работы (оказания услуги) либо, если невозможно обнаружить недостатки при принятии выполненной работы (оказанной услуги), в течение сроков, установленных настоящим пунктом.

Потребитель вправе предъявлять требования, связанные с недостатками выполненной работы (оказанной услуги), если они обнаружены в течение гарантийного срока, а при его отсутствии в разумный срок, в пределах двух лет со дня принятия выполненной работы (оказанной услуги) или пяти лет в отношении недостатков в строениях и ином недвижимом имуществе.

Таким образом, установление в п.5.5 договора меньшего срока на предъявление потребителем коммунальных услуг претензий и жалоб к исполнителю этих услуг, является ущемлением прав потребителя и является недействительностью условия договора, устанавливающего меньший срок для предъявления претензии потребителем к поставщику услуг.

Суд, оценив доводы сторон и представленные доказательства, касающиеся начисления платы за освещение мест общего пользования и вывоз бытовых отходов по формуле 9, предусмотренной пп. 1 п.3 Приложения №2 Правил предоставления коммунальных услуг, считает требования Управления Роспотребнадзора по Республике Алтай обоснованными.

Из материалов дела усматривается, что при расчете платы за электроэнергию в местах общего пользования управляющая компания применяет п.23 Правил предоставления коммунальных услуг, который предусматривает, что при оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета и оборудовании частично или полностью индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета, размер платы за коммунальные услуги, потребленные в жилом помещении, оборудованном указанными приборами учета, определяется для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, газоснабжения и электроснабжения - в соответствии с п.1 п.3 приложения №2 к настоящему Приказу, т.е. по формуле 9.

Таким образом, формула №9 применяется для расчета платы в жилом помещении. Понятие мест общего пользования дано в разделе 3 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 года №107, к которым относятся: лестничные клетки, чердаки, технические подполья. Таким образом, места общего пользования не относятся к жилым помещениям, следовательно, применение формулы №9 при расчете оплаты электроэнергии в местах общего пользования и для расчетов по оплате услуги за сбор и вывоз бытовых отходов, незаконно.

Поскольку в настоящее время продолжает действие договор на управление многоквартирным домом, Управляющей компанией не представлено доказательств того, что договор на новых условиях заключен с собственниками помещений многоквартирного жилого дома в установленном порядке либо в установленном договором порядке в него внесены изменения и дополнения, либо указанный договор расторгнут, а так же не представлено доказательств свидетельствующих об изменении порядка расчета отчисления с потребителями за электроэнергию в местах общего пользования и за сбор и вывоз бытовых отходов, суд считает некие требования об обязанности ответчика прекратить противоправные действия подлежащими удовлетворению.

6

В соответствии со ст. 46 ФЗ «О защите прав потребителей» при удовлетворении иска в интересах неопределенного круга потребителей суд обязывает правонарушителя довести в установленный судом срок через средства массовой информации или иным способом до сведения потребителей решение суда.

Суд считает необходимым обязать ответчика опубликовать, обьявление о вынесенном решении суда в республиканском средстве массовой информации – газете «Звезда Алтай», как это указано в исковом заявлении в течение 10 дней с момента вступления решения суда в законную силу.

Согласно ст. 103 ГПК РФ государственная пошлина, от уплаты которой истец был освобожден, взыскивается с ответчика, не освобожденного от уплаты государственной пошлины, в соответствующий бюджет согласно нормативам отчислений, установленным бюджетным законодательством.

В соответствии с пп.3 п.1 ст.333.19 Налогового кодекса РФ при подаче иска неимущественного характера организацией подлжит оплате госпошлина в размере 2000 рублей, поэтому с ответчика подлжит взысканию государственная пошлина в указанном размере в федеральный бюджет.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

**РЕШИЛ:**

Удовлетворить исковые требования Территориального управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Алтай к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Жилмассив».

Признать противоправными в отношении неопределенного круга лиц и обязать прекратить действия обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Жилмассив» 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.

Признать противоправными в отношении неопределенного круга лиц и обязать прекратить действия обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Жилмассив» по включению в платяжный 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.

Обязать общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Жилмассив» довести до сведения потребителей решение суда путем размещения объявления в республиканском средстве массовой информации – газете «Звезда Алтай» в течение 10 дней со дня вступления решения суда в законную силу.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Жилмассив» государственную пошлину в размере 2000 (две тысячи) рублей в федеральный бюджет.

Решение может быть обьявлено в Судебном заседании по гражданским делам Верховного Суда Республики Алтай в течение 10 дней со дня принятия его в окончательной форме путем подачи кассационной жалобы через Горно-Алтайский городской суд.

Решение в окончательной форме изготовлено 25 февраля 2011 года.

Федеральный судья **КОПИЯ ВЕРНА**  **М.П. Сидурова**  
Верно: Судья \_\_\_\_\_ 2011 г. Решение вступило в законную силу \_\_\_\_\_ 2011 г.  
Подпись \_\_\_\_\_