

Дело № 2-6091/15

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

21 декабря 2015 года г.Щелково

Щелковский городской суд Московской области в составе председательствующего федерального судьи Разумовской Н.Г.,

при секретаре судебного заседания Шпитальной Ю.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ООО «Управляющая компания «Медвежье озеро» к Качур ФИОБ о взыскании задолженности, неустойки,

УСТАНОВИЛ:

ООО «УК «Медвежье озеро», уточнив исковые требования, обратилось в Щелковский городской суд с иском к Качур А.К. о взыскании задолженности по оплате услуг управляющей компании по обслуживанию коттеджного поселка, неустойки за несвоевременную оплату.

В обоснование уточненного иска указало, что на основании договора купли-продажи ФИОБ приобрела в собственность земельный участок с кадастровым номером: № по адресу: <адрес>, построила на этом земельном участке жилой дом.

Указанные выше объекты находятся на территории посёлка «Медвежье озеро» (далее по тексту «Поселок») имеющего те же адресные ориентиры.

ООО «Управляющая компания «Медвежье озеро» являясь управляющей организацией на основании индивидуальных договоров заключенных с собственниками земельных участков расположенных в границах Посёлка выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту имущества общего пользования в Посёлке, контролирует предоставление коммунальных услуг, совершает иные юридически значимые действия, направленные на обеспечение содержания имущества.

Между управляющей организацией и Качур Л.Н. был заключен Договор № на управление и обеспечение технического обслуживания имущества общего пользования от 21.03.2011 г. согласно которому истец принял на себя обязательства оказывать следующие услуги по содержанию и обслуживанию коттеджного поселка «<данные изъяты> очистка и уборка дорог, подъездных путей и пешеходных дорожек Посёлка; обеспечение содержания дорог общего пользования на территории Посёлка и подъездных путей к Посёлку; уборка и содержание территории Имущества общего пользования и вывоз бытового мусора; организация освещения Посёлка; услуги по организации пропускного режима и соблюдения порядка на территории Посёлка (работа контрольно-пропускных пунктов, круглосуточное патрулирование территории Посёлка); техническое обслуживание и текущий ремонт внешних и общепоселковых инженерных сетей и коммуникаций до точек их подключения к соответствующим сетям и устройствам жителей Посёлка; обеспечение поставки коммунальных услуг, включая газоснабжение и снабжение электроэнергией, доступом в интернет на условиях поставщиков этих услуг; текущий и капитальный ремонт Имущества общего пользования (п. 1.1.1. Договора). При этом, договором предусмотрено,

что выполнять взятые на себя обязательства истец вправе с привлечением в свой штат специалистов с заключением с ними соответствующих договоров.

Взятые на себя обязательства по Договору № от 21.03.2011 г. истец выполняет надлежащим образом.

С момента заключения указанного договора № по 31.08.2012 г. услуги предусмотренные договором оказывались истцом за счёт собственных средств без выставления счетов собственникам земельных участков. С 01.09.12 была введена оплата за содержание Поселка на основании заключенных индивидуальных договоров на обеспечение предоставления коммунальных услуг, подачи коммунальных ресурсов, управление и обеспечение технического обслуживания имущества общего пользования между собственниками земельных участков и ООО «УК «Медвежье озеро».

За период с 01.09.2012 ООО «УК «Медвежье озеро» ежемесячно оказывало в поселке следующие эксплуатационные услуги в виде охраны территории, имущества поселка на его территории, в зонах общественного пользования и др., комплекс услуг по строительным, монтажным и ремонтным работам, уборка территории дачного поселка, благоустройство и др., техническое обслуживание электрохозяйства Поселка, обслуживание системы АСКУЭ (техническая поддержка программы, обработка передачи данных, оплата услуг связи по передаче данных, снятие показания счетчиков, снятие контрольных показаний для проверки работы системы); чистка дорог от снега и льда, сезонные мероприятия; организация предоставления коммунальных услуг и подачи коммунальных ресурсов, управление и техническое обслуживание имущества общего пользования поселка, организация и ведение бухгалтерской, хозяйственной и юридической деятельности включает в себя следующий спектр услуг, иные расходные материалы и затраты. Частично вышеуказанные услуги в настоящее время уже не предоставляются.

В связи с образовавшейся дебиторской задолженностью с 01.12.2013 г. по настоящее время спектр услуг сокращен до минимума: выставление счетов (квитанций) собственникам на оплату за жилищно-коммунальные услуги и за потребленную электроэнергию, осуществление контроля оплаты, работа с дебиторской задолженностью.

Кроме указанных выше услуг оказываемых истцом за свой счёт, без выставления счетов контрагентам в оплате жилищно-коммунальных услуг, участвуют как собственники земельных участков дачного поселка «Медвежье озеро», так и ООО «УК «Медвежье озеро» в части не реализованных земельных участков с разрешенным использованием «для дачного строительства». Методика расчета определена исходя из площади земельного участка.

В соответствии с условиями договора счета на оплату предоставляемых услуг в коттеджном поселке ежемесячно направлялись ФИО5

С 28.02.2012 года собственник земельного участка в Поселке сменился на Качур А.К. в соответствии с договором дарения от 28.01.2012 года, и с 01.09.2012 года предоставляемыми услугами пользовался данный ответчик, с указанного периода образовалась задолженность по оплате оказанных услуг в размере 59465 рублей 83 копейки по состоянию на 31.08.2015 года. Ввиду их неуплаты была начислена договорная неустойка 0,1 % от суммы долга, что составило 39 107 рублей 34 копейки. До настоящего времени задолженность ответчиком не погашена.

В связи с изложенным, просит суд взыскать с ответчика Качур А.К. сумму задолженности в размере 59 465 рублей 83 копейки, неустойку за просрочку исполнения

обязательств в размере 39 107 рублей 34 копейки, а также расходы по оплате госпошлины в размере 3 157 рублей 20 копеек.

В судебном заседании представитель истца, действующий на основании доверенности, исковые требования в их уточнении поддержал в полном объеме, просил удовлетворить.

Ответчик Качур А.К. в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, представил в материалы дела письменный отзыв на уточненный иск, просил в иске отказать в полном объеме по основаниям, изложенным в отзыве.

Суд, с учетом положения ч. 4 ст.167 ГПК РФ постановил (протоколно) рассматривать дело в отсутствие надлежаще извещенного ответчика, по имеющимся в деле доказательствам.

Суд, выслушав представителя истца, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

Из материалов дела усматривается, что с 03.05.2011 года гражданка Качур Л.Н. до 28.02.2015 являлась собственником земельного участка с кадастровым номером: № по адресу: <адрес>, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 03.05.2011 г. выпиской из ЕГРП. (л.д.10, 76). Указанный земельный участок находится на территории посёлка «Медвежье озеро» имеющего те же адресные ориентиры (далее по тексту Посёлок), что сторонами не отрицалось.

ООО «Управляющая компания «Медвежье озеро» являясь управляющей организацией, на основании индивидуальных договоров заключенных с собственниками земельных участков расположенных в границах Посёлка выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту имущества общего пользования в Посёлке, контролирует предоставление коммунальных услуг, совершает иные юридически значимые действия, направленные на обеспечение содержания имущества.

Между Управляющей организацией и ФИО5 был заключен Договор № на управление и обеспечение технического обслуживания имущества общего пользования от 21.03.2011 г. (далее – Договор) (л.д.11-12).

Согласно Договору Управляющая компания (Истец) приняла на себя обязательства оказывать следующие услуги:

- очистка и уборка дорог, подъездных путей и пешеходных дорожек Посёлка;
- обеспечение содержания дорог общего пользования на территории Посёлка и подъездных путей к Посёлку;
- уборка и содержание территории Имущества общего пользования и вывоз бытового мусора;
- организация освещения Посёлка;
- услуги по организации пропускного режима и соблюдения порядка на территории Посёлка (работа контрольно-пропускных пунктов, круглосуточное патрулирование территории Посёлка);

-техническое обслуживание и текущий ремонт внешних и общепоселковых инженерных сетей и коммуникаций до точек их подключения к соответствующим сетям и устройствам жителей Посёлка;

-обеспечение поставки коммунальных услуг, включая газоснабжение и снабжение электроэнергией, доступом в интернет на условиях поставщиков этих услуг;

-текущий и капитальный ремонт Имущества общего пользования (п. 1.1.1. Договора).

В соответствии с п. 3.2.1. Договора Управляющая компания вправе своими силами выполнять предусмотренные настоящим Договором обязательства, т.е. иметь в своём штате соответствующих специалистов, либо заключать договоры со специализированными организациями, передавать часть предусмотренных Договором прав и обязанностей по техническому обслуживанию Имущества общего пользования на территории Посёлка третьим лицам, имеющим лицензии (свидетельства о допуске к работам) на осуществление соответствующих видов деятельности, при необходимости выдавать доверенности третьим лицам на совершение юридических действий.

Взятые на себя обязательства по Договору № от 21.03.2011 г. истец выполняет надлежащим образом, данное обстоятельство никем не оспаривалось.

С 28.02.2012 года как следует из представленной в материалы дела выписки из ЕГРП собственником земельного участка с кадастровым номером: № по адресу: <адрес>, является Качур А.К. (л.д.76). Сторонами также не оспаривалось, что о смене собственника земельного участка истец узнал в рамках рассмотрения настоящего гражданского дела из письменных отзывов ФИО5 и Качур А.К.

С момента заключения Договора по 31.08.2012 г. услуги предусмотренные Договором оказывались истцом за счёт собственных средств без выставления счетов собственникам земельных участков.

С 01.09.12 г. была введена оплата за содержание Поселка на основании заключенных индивидуальных договоров на обеспечение предоставления коммунальных услуг, подачи коммунальных ресурсов, управление и обеспечение технического обслуживания имущества общего пользования между собственниками земельных участков и ООО «УК «Медвежье озеро».

За период с 01.09.2012 г. и по настоящее время ООО «УК «Медвежье озеро» ежемесячно оказывало в поселке следующие эксплуатационные услуги (период их предоставления либо отсутствия предоставления также сторонами не оспаривался):

1. Круглосуточная охрана территории дачного поселка «Медвежье озеро», охрана товарно-материальных ценностей и иного имущества, находящегося на территории дачного поселка, охрана имущества, находящегося в зонах общественного пользования, организация контрольно-пропускного режима по Договору на оказание охранных услуг №от 02.11.2011 г. заключенного между ООО «УК «Медвежье озеро» и <данные изъяты> Данные услуги оказываются по настоящее время.

2. Комплекс услуг по строительным, монтажным и ремонтным работам, уборка территории дачного поселка: текущий, сезонный ремонт и уборка центральной и второстепенных дорог, подъездных путей, пешеходных дорожек, содержание и озеленение мест общественного пользования, въездных зон, технических зон земельных участков общего пользования, благоустройство и содержание в надлежащем состоянии детской площадки, лавочек, территории вокруг пруда, уборка территории от мусора, покос травы,

покупка и ремонт расходных материалов и инвентаря. Данный комплекс услуг осуществлялся ООО «УК «Медвежье озеро» за счет собственных средств и сил штатным персоналом: 2 разнорабочих, комендант, уборщица. Данный комплекс услуг не оказывается с 01.12.2013 года.

3. С 15 марта 2012 г. в эксплуатацию было введено электрохозяйство. До января 2013 года обслуживание высокой и низкой стороны линии, КТП, столбов ЛЭП и фонарей освещения, счетчиков, подключение/отключение электроустановок, устранение аварий и поломок объектов электросетевого хозяйства поселка осуществлялось собственными силами, штатными сотрудниками: энергетиком и специалистом отдела эксплуатации.

В 2013 году был заключен Договор № техническое обслуживание электроустановок <данные изъяты>, трансформаторов <данные изъяты> – 5 шт., наружного освещения и устранение аварий от 10.01.2013 г. со специализированной подрядной организацией <данные изъяты>

По Соглашению от 01.12.2013 г. Договор с <данные изъяты>» расторгнут в связи с невозможностью оплаты выполненных работ по причине неплатежей собственниками земельных участков.

Далее между Истцом и <данные изъяты>» был заключён Договор № на оперативное техническое обслуживание электроустановки КЛ-<данные изъяты>ров ТМГ 400 кВА-5 шт., наружного освещения от 01.12.2013 г. со сроком действия с 01.12.2013 г. по 01.12.2014г.. Однако, оплата по этому договору производилась за счет собственных средств ООО «УК «Медвежье озеро» без выставления счетов контрагентам (собственникам земельных участков). С 01.12.2014 г. данные услуги в поселке не оказываются. Все затраты по ремонтным и аварийным ситуациям выполняются за счет собственных средств ООО «УК «Медвежье озеро» без выставления счетов контрагентам.

4. Обслуживание системы АСКУЭ (техническая поддержка программы, обработка передачи данных, оплата услуг связи по передаче данных, снятие показания счетчиков, снятие контрольных показаний для проверки работы системы) осуществляется собственными силами – специалистом отдела эксплуатации, за счет собственных средств ООО «УК «Медвежье озеро» без выставления счетов контрагентам (собственникам земельных участков).

5. Чистка дорог от снега и льда, сезонное мероприятие. На период с 04.12.2012 по 31.03.2013г. был заключен Договор № от 04.12.2012 г. с ФИО7 На период с 01.04.2013 по 18.04.2013 г. в связи с погодными условиями с ИП Карлин был заключен новый Договор № от 01.04.2013 г. Далее договора на чистку дорог от снега не заключались. Данную услугу истец оказывает частично силами двух рабочих за счет собственных средств ООО «УК «Медвежье озеро» без выставления счетов контрагентам.

6. Организация предоставления коммунальных услуг и подачи коммунальных ресурсов, управление и техническое обслуживание Имущества общего пользования поселка, организация и ведение бухгалтерской, хозяйственной и юридической деятельности включает в себя следующий спектр услуг:

организация ведения бухгалтерского учета, формирование всех форм бухгалтерской, налоговой и статистической отчетности, сдача всех форм бухгалтерской, налоговой и статистической отчетности по телекоммуникационным каналам связи (через Интернет) в соответствующие государственные органы, выставление счетов (квитанций) собственникам на оплату за жилищно-коммунальные услуги и за потребленную электроэнергию, осуществление контроля оплаты, работа с дебиторской задолженностью; юридическое

сопровождение, консультирование по текущим правовым вопросам, редактирование документов Заказчика с целью приведения последних в соответствие с действующим законодательством РФ. Данные виды услуг осуществляли с помощью штатного персонала, руководителя отдела эксплуатации, бухгалтера, юриста в период с 01.09.2012 по 30.11.2013 гг.

В связи с образовавшейся дебиторской задолженностью с 01.12.2013 г. по настоящее время спектр услуг сокращен до минимума: выставление счетов (квитанций) собственникам на оплату за жилищно-коммунальные услуги и за потребленную электроэнергию, осуществление контроля оплаты, работа с дебиторской задолженностью.

7. Расходные материалы.

К прочим расходам отнесены следующие статьи расходов: услуги мобильной связи (опрос счетчиков), технический надзор электросетей, услуги банков, затраты по рассылке sms-уведомлений и электронных писем по Договору № № от 09 июля 2012 г. со специализированной организацией <данные изъяты> обслуживание мобильных туалетных кабинок по договорам с <данные изъяты>: № № от 01.01.2012 г., № № от 01.11.2013 г.; приобретение программного лицензионного продукта 1 С ЖКУ по договору № от 14.08.2012 г.

Наличие заключенных вышеуказанных Договоров в обоснование требований истца подтверждаются материалами дела (с л.д.13-55).

Согласно п. 4.5. и п.4.5.1. Договора № стоимость и сроки оплаты услуг по настоящему Договору указываются в счетах выставляемых Управляющей компанией, все расчёты по Договору производятся Заказчиком на основании счетов выставляемых Управляющей компанией.

Фактически Счета (квитанции) на оплату формируются и направляются Ответчику посредством лицензионной программы «1С: Предприятие.8. Учёт в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК, ред. 2.0» на адрес электронной почты указанной контрагентом.

С помощью данной программы формируется и ежемесячно направляется в адрес контрагентасчет (квитанция) в котором указывается сумма подлежащая уплате и срок оплаты не только по Договорам на управление и обеспечение технического обслуживания имущества общего пользования и предоставления жилищно-коммунальных услуг, но и по Договорам потребления электроэнергии. При этом отсутствие у ФИО5 задолженности по электроэнергии свидетельствует о получении ею направляемых в ее адрес счетов (квитанций) на оплату.

Наличие задолженности за фактически оказанные истцом услуги в своей правовой природе и ее размер ответчиком не оспаривались.

28.11.2013 года в адрес ФИО5 было направлено со стороны истца уведомление № о наличии задолженности перед истцом за период с 01.09.2012 года по 01.12.2013 года, с указанием на размер задолженности с просьбой ее оплатить (л.д.57, 58, 59).

Статьями 209, 201 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии с п. 1 ст. 307 ГК РФ в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

Согласно п. 2 ст. 307 обязательства возникают из договоров и других сделок.

Статья 309 ГК РФ предусматривает, что обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии с п. 1 ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

В соответствии с п. 1 ст. 781 ГК РФ заказчик обязан оплатить оказанные ему услуги в сроки и в порядке, которые указаны в договоре возмездного оказания услуг.

Как следует из материалов дела, истец просит взыскать задолженность с 01.02.2012 года по 01.12.2013 года, ответчик осуществляет права владения, пользования и распоряжения земельным участком в коттеджном поселке с 28.02.2012 года, при этом, не отрицая, что указанные истцом услуги фактически были ему предоставлены, он ими воспользовался, следовательно, у него возникла обязанности по их оплате.

Более того, ответчик Качур А.К. и ФИО5 проживают по одному месту жительства, что следует из отзывов, а также нотариальной доверенности, и не мог не знать о договоре управления, заключенном с истцом, сведений о смене собственника в адрес управляющей компании (т.е. истца) не направляли, с просьбой о переоформлении договора управления ответчик не обращался, при этом продолжал ими пользоваться. Требования истца об оплате фактически оказанных услуг ответчиком не исполнялись.

Доводы ответчика Качур А.К. о том, что у него не имеется обязанности по оплате образовавшейся задолженности, поскольку правопреемство по возмездным договорам оказания услуг не предусмотрено законом, никаких договорных отношений между ним и истцом не имеется, суд находит не состоятельными. Само по себе отсутствие договора между прежним собственником земельного участка в коттеджном поселке при фактическом получении услуг управляющей компании (в данном случае ООО УК «Медвежье Озеро») не освобождает лицо, их получившее и ими воспользовавшееся, от оплаты данных услуг. Более того истцом заявлено требования о взыскании с указанного ответчика задолженности, образовавшейся после возникновения у него права собственности, т.е. после 28.02.2012 года.

Материалы дела подтверждено наличие задолженности по оплате фактически оказанных услуг, предоставление которых не отрицалось ответчиком, каких-либо доказательств не представлялось, суд приходит к выводу о правомерности взыскания суммы задолженности в истребуемом истцом размере с заявленного ответчика.

Доказательств в обоснование своих возражений в нарушение ст. 56 ГПК РФ ответчиком суду не представлено равно как и доказательств в опровержение доводов, изложенных истцом, подтвержденных письменными материалами дела.

В силу то, что судом установлено наличие задолженности и обязанности к ее уплате ответчиком и отсутствия подтверждения ее фактической оплаты, истец правомерно произвел начисление неустойки, которая также подлежит взысканию в заявленном размере, требований о ее снижении ответчиком не заявлялось.

С учетом изложенного искомые требования подлежат удовлетворению.

Согласно ч.1 ст.98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 ГПК РФ.

В ходе судебного разбирательства установлено, что истцом были понесены судебные расходы, связанные с оплатой государственной пошлины в размере 3157 рубль 20 копеек, которые подлежат взысканию с ответчика в полном объеме (л.д.9)

Руководствуясь ст.ст. 98 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования ООО «Управляющая компания «Медвежье озеро» - удовлетворить.

Взыскать с Качур ФИО8 в пользу ООО «Управляющая компания «Медвежье озеро» сумму задолженности за предоставленные услуги в размере 59 465 (пятьдесят девять тысяч четыреста шестьдесят пять) рублей 83 копейки, пени за несвоевременную оплату в размере в размере 39 107 (тридцать девять тысяч сто семь) рублей 34 копейки, а также расходы по оплате государственной пошлины в размере 3 157 (три тысячи сто пятьдесят семь) рублей 20 копеек, а всего взыскать сумму в размере 101 730 (сто одна тысяча семьсот тридцать) рублей 37 копеек.

Решение суда может быть обжаловано в Московский областной суд через Щелковский городской суд Московской области в течение месяца путем подачи апелляционной жалобы.

Председательствующий

Федеральный судья

Разумовская Н.Г.