

---

**РЕШЕНИЕ**

Именем Российской Федерации

12 июля 2011 года Советский районный суд г. Красноярска в составе:

председательствующего судьи Акимовой И.В.,

при секретаре Зуевой Ю.Г.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску прокурора Советского района г. Красноярска в интересах неопределенного круга лиц к ООО «Предприятие Жилремсервис» о признании незаконными действий по взиманию платы с граждан за выполнение работы по отключению стояков горячего и холодного водоснабжения,

**УСТАНОВИЛ:**

Прокурор Советского района г. Красноярска обратился в суд с иском в интересах неопределенного круга лиц к ООО «Предприятие Жилремсервис» о признании незаконными действий по взиманию платы с граждан за выполнение работы по отключению стояков горячего и холодного водоснабжения, требования мотивируя тем, что в прокуратуру Советского района г. Красноярска поступило обращение Кулябова А.А. о незаконном взимании ООО «Жилремсервис» платы за отключение стояков при выполнении им работ по замене радиаторов в . В ходе проведения проверки установлено, что указанные работы были выполнены и произведена оплата по квитанции № принята ООО «Жилремсервис 1», выполняющему работы по содержанию и ремонту указанного дома на основании договора от ДД.ММ.ГГГГ с ООО «Предприятие Жилремсервис». Основанием для взимания платы явились приказ № от ДД.ММ.ГГГГ директора ООО «Предприятие Жилремсервис» о выполнении плана платных услуг населению, положение о выполнении платных услуг по ремонту квартир и инженерного оборудования за счет средств населения, утвержденного директором ООО «Жилремсервис» ДД.ММ.ГГГГ и прейскурант цен на отдельные услуги, выполняемые ответчиком, утвержденный ДД.ММ.ГГГГ директором ООО «Предприятие Жилремсервис». В число платных услуг в указанном реестре включено отключение стояков, стоимость указанной услуги определена размером 150 руб. По результатам проведенной проверки в ООО «Предприятие Жилремсервис» прокуратурой района внесен протест на прейскурант договорных цен на отдельные услуги, выполняемые указанным предприятием, с требованием об исключении из прейскуранта договорных цен, утвержденных директором ООО «Предприятие Жилремсервис» ДД.ММ.ГГГГ выполнение работ по отключению стояков. Однако в ответе на вышеуказанный протест, директором ООО «Предприятие Жилремсервис» Кац В.М. указано, что с доводами, указанными в протесте он не согласен, т.к. конкретного указания в нормативно-правовых актах РФ на взимание платы за отключение стояков не имеется. Считают, что указанные доводы являются необоснованными, т.к. ООО «Предприятие Жилремсервис» выполняет работы по содержанию объектов жилого фонда на основании договора, заключенного ДД.ММ.ГГГГ с ООО УК «Красжилсервис», осуществляющего управление указанным в приложении к договору с ООО «Предприятие Жилремсервис» жилым фондом. Таким образом, ООО «Предприятие Жилремсервис», после заключения договора по содержанию жилого фонда, при производстве работ, связанных с системами холодного, горячего водоснабжения, отопления, обязано обеспечивать отключение и включение указанных объектов или составляющих например стояков), т.е. производить указанные действия без взимания с граждан оплаты. Просят признать действия ООО «Предприятия Жилремсервис» по взиманию платы за выполнение работ по отключению стояков незаконными.

В ходе судебного разбирательства Прокурором Советского района г. Красноярска уточнены иски требования, просит признать незаконными действия по взиманию платы за выполнение работ по отключению стояков горячего и холодного водоснабжения, признать незаконным пункт 19 «Отключение стояков» раздела «Сантехнические работы» Прейскуранта ООО «Предприятие Жилремсервис» договорных цен на отдельные услуги, утвержденного директором ООО «Предприятие Жилремсервис» ДД.ММ.ГГГГ на основании Приказа от ДД.ММ.ГГГГ № «О выполнении плана платных услуг населению» и «Положения о

выполнении платных услуг по ремонту квартир и инженерного оборудования за счет средств населения», утвержденного директором ООО «Предприятие Жилремсервис» ДД.ММ.ГГГГ

В судебном заседании помощник прокурора Советского района г. Красноярска Ковалева С.Н. искивые требования и доводы, изложенные в заявлении, с учетом уточнения поддержала, настаивая на их удовлетворении.

Представитель ответчика ООО «Предприятие Жилремсервис» Белоусов Э.А., действующий на основании доверенности от ДД.ММ.ГГГГ, искивые требования не признал.

Представители третьих лиц ООО УК «Красжилсервис», ООО «Городская УК «Жилищный фонд», Иконникова И.В., действующая на основании доверенности от ДД.ММ.ГГГГ, Умняков Н.В., действующий на основании доверенностей от ДД.ММ.ГГГГ, искивые требования не признали, возражая против их удовлетворения.

Суд, выслушав участников процесса, исследовав материалы дела, полагает иск необоснованным и не подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 290 ГК РФ, собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Как установлено в судебном заседании, основанием предъявления искивых требований в защиту прав неопределенного круга лиц явилось обращение гражданина Кулябова А.А., к прокурору Советского района г. Красноярска с заявлением о проведении проверки законности и обоснованности взимания платежей за отключение стояков отопления, указывая на то, что для отключения стояков отопления необходимо письменное согласование ООО УК «Красжилсервис», а также оплата за отключение одного стояка отопления 150 рублей. Согласно наряд-квитанции № от ДД.ММ.ГГГГ Кулябов А.А. за отключение 2-х стояков отопления уплатил в ООО «Жилремсервис» 300 рублей.

Приказом ООО «Предприятие Жилремсервис» Советского района г. Красноярска № от ДД.ММ.ГГГГ разработано Положение о выполнении платных услуг по ремонту квартир и инженерного оборудования за счет средств населения силами подразделений ООО «Предприятие Жилремсервис»; разработан прейскурант договорных цен на отдельные виды услуг, выполнять работы согласно прейскуранта на отдельные виды услуг, утвержденные Постановлением администрации города № от ДД.ММ.ГГГГ

ДД.ММ.ГГГГ Директором ООО «Предприятие Жилремсервис» утверждено Положение «О выполнении платных услуг по ремонту квартир и инженерного оборудования за счет средств населения», согласно Положения, стоимость услуг по ремонту квартир и инженерному оборудованию определяется по ценам действующего прейскуранта на платные услуги Утвержденного Постановлением администрации города № от ДД.ММ.ГГГГ, а также прейскуранта договорных цен на отдельные виды услуг утвержденного директором ООО «Предприятие Жилремсервис». В перечень работ входит сантехнические, плотницкие, электромонтажные, газосварочные и штукатурно-малярные работы. Для выполнения работ могут использоваться как материалы заказчика, так материалы предприятия. Стоимость выполненных работ оплачивается квартиросъемщиком в службах по квитанции установленного образца. Срок исполнения заказа и время производства работ согласовывается с заказчиком.

Согласно прейскуранта договорных цен на отдельные услуги, выполняемые ООО «Предприятие Жилремсервис», утвержденные Директором ООО «Предприятие Жилремсервис» ДД.ММ.ГГГГ, п. 19 раздела «Сантехнические работы» стоимость услуги – «отключение стояков» - шт. - составляет 150 рублей.

ДД.ММ.ГГГГ между «Заказчиком» ООО УК «Красжилсервис» и «Подрядчиком» ООО «Предприятие Жилремсервис» заключен договор №-ТО на выполнение работ, согласно которого Подрядчик обязуется выполнить работы по содержанию объектов жилого и нежилого фонда и сдать их Заказчику, а Заказчик обязуется принять указанные работы и оплатить их.

ДД.ММ.ГГГГ между «Заказчиком» ООО «Предприятие Жилремсервис» и «Подрядчиком» ООО «Жилремсервис №» заключен договор на выполнение работ, согласно которого Подрядчик обязуется

выполнить работы по содержанию и текущему ремонту объектов жилого и нежилого фонда и сдать их Заказчику, а Заказчик обязуется принять указанные работы и оплатить их.

ДД.ММ.ГГГГ между «Заказчиком» ООО «Предприятие Жилремсервис» и «Субподрядчиком» ООО «Жилремсервис №» заключен договор на выполнение работ, согласно которого Подрядчик обязуется выполнить работы по текущему ремонту объектов жилого и нежилого фонда и сдать их Заказчику, а Заказчик обязуется принять указанные работы и оплатить их.

Представитель ответчика, не признавая исковые требования, суду пояснил, что ООО «Предприятие Жилремсервис» заключило договор с ООО УК «Красжилсервис» на обслуживание жилищного фонда в микрорайоне «Взлётка». По данному договору предприятие обязано содержать внутридомовые инженерные сети, принадлежащие жильцам на праве совместной собственности в надлежащем состоянии, т.е. производить осмотры оборудования, запорной арматуры, проводить промывку опрессовку и регулирование систем теплоснабжения, горячего холодного водоснабжения, электроснабжения, производить ремонт, ревизию запорной арматуры, замену участков трубопроводов, производить устранение неисправностей на системах отопления, водоснабжения и канализации, производить подготовку жилых домов к работе в зимних условиях. В процессе эксплуатации жилищного фонда, в случае аварийной ситуации, поломки, замены винкелей, задвижек, отключения и включения стояков осуществляется без взимания платы с жильцов. Договором с ООО УК «Красжилсервис» не предусмотрено отключение стояков отопления и водоснабжения, в случае если собственник имущества решил повысить комфортность проживания с заменой исправного оборудования, приборов, инженерных сетей (замена отопительных приборов, труб горячего и холодного водоснабжения, полотенцесушителя, канализации, и др.) на новое оборудование, согласно согласования на отключение стояков выдаваемого ООО УК «Красжилсервис», оплата за отключение и работы, связанные с отключением, оплачиваются на обслуживаемом участке. Таким образом, в случае, если замена производится не плановая, а с целью эстетического улучшения, то согласно прецедента данная услуга оказывается за плату, поскольку требует времени, сил, что увеличивает объем работ. То есть, условием бесплатного обслуживания является обязательно неисправное оборудование, в случае, если же оборудование исправно, с собственника обоснованно взимается плата. На основании чего, считают, что исковые требования не подлежат удовлетворению, действия ООО «Предприятие Жилремсервис» по взиманию платы за обслуживание исправного оборудования являются правомерными.

Представитель ООО УК «Красжилсервис», ООО «Городская УК «Жилищный фонд», Умняков Н.В., поддерживая позицию стороны ответчика, суду пояснил, что те оплаты, которые производят ежемесячно жители за жилищно-коммунальные услуги, направляются на определенные виды содержания. Правила содержания в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от ДД.ММ.ГГГГ №, включают в себя осмотр, освещение, уборку, вывоз отходов, обеспечивают пожарную безопасность, озеленение, данные работы не являются аварийными или плановым. Радиаторы отопления, находящиеся в квартире жильцов, относятся к личному имуществу граждан. В приложении к договору на выполнение работ, заключенному с ООО УК «Красжилсервис», указан перечень работ по содержанию общего имущества, услуги по замене радиатора в этом перечне также нет. Если указанная услуга выполняется только по желанию жителя, она производится платно. Цены на ремонтные работы, проводимые с внутридомовым имуществом, каждая организация устанавливает самостоятельно. Таким образом, полагает, что требования прокурора необоснованны и не подлежат удовлетворению.

Оценивая представленные и исследованные в судебном заседании доказательства, суд принимает во внимание, что в соответствии с ч. 1 ст. 36 ЖК РФ к общему имуществу в многоквартирном доме относится, в частности, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Таким образом, в многоквартирном доме жильцам на правах собственности принадлежат не только квартиры (жилые помещения), но и общее имущество в доме. Следовательно, собственник обязан содержать в надлежащем состоянии, как жилое помещение (квартиру), так и участвовать в содержании общего имущества.

Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (п.5), утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491 определен состав общего имущества в доме: в который включаются: внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, до первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

Подпунктом «д» п. 2 Правил определено, что в состав общего имущества включены механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

Анализируя п. 6 Правил во взаимосвязи с пп. «д» п. 2 и п. 5 Правил, суд приходит к выводу о том, что в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме включаются лишь те обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые обслуживают более одной квартиры (находятся за пределами квартир на лестничных клетках, в подвалах и т.д.).

Находящиеся в квартирах обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые имеют отключающие устройства, расположенные на ответвленных от стояков внутридомовой системы отопления, обслуживают одну квартиру, и могут быть демонтированы собственником после получения разрешения на переустройство жилого помещения в установленном порядке (ст. 26 ЖК РФ).

Таким образом, обогревающие элементы внутридомовой системы отопления, обслуживающие только одну квартиру (в данном случае радиатор отопления) не может быть включена в состав общего имущества собственников многоквартирного дома, поскольку обслуживает только одну квартиру. В подтверждение возражений против заявленных требований, стороной ответчика в ходе судебного разбирательства представлены заявления жильцов ГНН, ШЕВ, ДЛН, БРВ адресованные в ООО УК «Красжилсервис», проживающих по , с просьбой дать разрешение на укорачивание полотенцесушителя в ванной комнате, на замену отопительных приборов на алюминиевые радиаторы, на замену сантехнического оборудования стояков ХВС, ГВС, на оценкованные, на замену отопительных приборов кранов на радиаторах. Исходя из содержания указанных заявлений жильцов, информация о неисправности оборудования в данных случаях отсутствует, указанные жильцы самостоятельно, в добровольном порядке путем написания заявления в управляющую компанию решают повысить комфортность проживания путем замены исправного оборудования, кроме того, соглашаются с условиями, указанными в заявлениях, в частности за «возложение на себя ответственности за качество выполненных работ и дальнейшую эксплуатацию сантехнического оборудования», а также за «оплату на обслуживаемом участке за отключение и работы, связанные с отключением».

Таким образом, учитывая, что системное толкование п. 6 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, не дает оснований для вывода о том, что обогревающие элементы внутридомовой системы отопления, обслуживающие только одну квартиру, включаются в состав общего имущества собственников многоквартирного дома, следовательно, все, что не входит в состав общего имущества и находится внутри жилого помещения, должно содержаться за счет жильцов данного жилого помещения, поскольку в силу ст. 210 ГК РФ, собственник жилого помещения должен нести бремя содержания принадлежащего ему имущества, при этом, все затраты связанные с заменой радиаторов и как следствие, отключения стояков, должны осуществляться за счет средств собственника жилого помещения, либо нанимателя, для того, чтобы заменить внутриквартирное имущество (в данном случае радиатор) жильцу необходимо будет внести дополнительную плату, поскольку работы по замене радиаторов производятся именно с исправным оборудованием, по желанию собственника, в связи, с чем довод стороны истца представителя о том, что отключение стояков должно производиться без взимания платы с граждан, является несостоятельным и не принимается судом.

Принимая во внимание вышеизложенное, суд учитывает, что услуга по отключению, подключению стояков горячего и холодного водоснабжения, с связи с заменой, в данном случае радиатора по личной

воле собственника, не входит в обязанности ООО «Предприятие Жилремсервис», а является дополнительной услугой, не предусмотренной условиями договора, заключенного между «Заказчиком» ООО УК «Красжилсервис» и «Подрядчиком» ООО «Предприятие Жилремсервис», в связи с чем, обоснованно является платной.

При таких обстоятельствах, учитывая изложенные и исследованные судом обстоятельства, суд приходит к выводу о том, что действия ООО «Предприятие Жилремсервис» по взиманию платы за выполнение работ по отключению стояков являются правомерными, тогда как исковые требования прокурора Советского района г. Красноярска в интересах неопределенного круга лиц к ООО «Предприятие Жилремсервис» о признании незаконными действий по взиманию платы с граждан за выполнение работы по отключению стояков горячего и холодного водоснабжения, необоснованными и не подлежащими удовлетворению, в связи с чем полагает, что в удовлетворении исковых требований прокурора Советского района г. Красноярска в интересах неопределенного круга лиц к ООО «Предприятие Жилремсервис» о признании незаконными действий по взиманию платы с граждан за выполнение работ по отключению стояков горячего и холодного водоснабжения, признании незаконными действий по взиманию платы за выполнение работ по отключению стояков горячего и холодного водоснабжения, пункта 19 «Отключение стояков» раздела «Сантехнические работы» Прейскуранта ООО «Предприятие Жилремсервис» договорных цен на отдельные услуги, утвержденного директором ООО «Предприятие Жилремсервис» ДД.ММ.ГГГГ на основании Приказа от ДД.ММ.ГГГГ № «О выполнении плана платных услуг населению» и «Положения о выполнении платных услуг по ремонту квартир и инженерного оборудования за счет средств населения», утвержденного директором ООО «Предприятие Жилремсервис» ДД.ММ.ГГГГ, надлежит отказать.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194 - 198 ГПК РФ, суд

**РЕШИЛ:**

В удовлетворении исковых требований прокурора Советского района г. Красноярска в интересах неопределенного круга лиц к ООО «Предприятие Жилремсервис» о признании незаконными действий по взиманию платы с граждан за выполнение работы по отключению стояков горячего и холодного водоснабжения, признании незаконными действий по взиманию платы за выполнение работ по отключению стояков горячего и холодного водоснабжения, пункта 19 «Отключение стояков» раздела «Сантехнические работы» Прейскуранта ООО «Предприятие Жилремсервис» договорных цен на отдельные услуги, утвержденного директором ООО «Предприятие Жилремсервис» ДД.ММ.ГГГГ на основании Приказа от ДД.ММ.ГГГГ № «О выполнении плана платных услуг населению» и «Положения о выполнении платных услуг по ремонту квартир и инженерного оборудования за счет средств населения», утвержденного директором ООО «Предприятие Жилремсервис» ДД.ММ.ГГГГ, отказать.

Решение может быть обжаловано в Красноярский краевой суд через Советский районный суд г. Красноярска в десятидневный срок, с момента изготовления мотивированного решения.

Председательствующий: И.В.Акимова