

Дело № 2-1-4647/2019

64RS0042-01-2019-005232-25

## **Решение**

Именем Российской Федерации

08 августа 2019 года город Энгельс

Энгельсский районный суд Саратовской области в составе:

председательствующего судьи Пириевой Е.В.,

при секретаре Юнг К.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Раимовой Н. Р. к обществу с ограниченной ответственностью «Мул-Авто» об исключении задолженности за коммунальные услуги,

### **установил:**

истец Раимова Н.Р. обратилась с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Мул-Авто» (далее по тексту – ООО «Мул-Авто») об исключении задолженности за коммунальные услуги. Требования мотивирует тем, что ДД.ММ.ГГГГ между ней и Федосеевой Т.В. был заключен договор купли - продажи квартиры общей площадью 39,5 кв.м., расположенной по адресу: <адрес>. Перед оформлением договора купли-продажи истцу была предоставлена справка из ОАО «ЕРКЦ» об отсутствии задолженности за коммунальные услуги по вышеуказанной квартире. Однако из платежной квитанции, поступившей из ОАО «ЕРКЦ» в августе 2018 года, истцу стало известно, что задолженность бывшего собственника квартиры Федосеевой Т.В. по коммунальным платежам составляет 28667 рублей 09 копеек. Истец полагает, что включение в счет-квитанцию задолженности, образовавшейся в период, когда она не была собственником, является незаконным. ДД.ММ.ГГГГ истцом по факту существующей задолженности бывшего собственника принадлежащей ей квартиры было подано заявление в ОАО «ЕРКЦ» с просьбой оформить новый лицевой счет и не производить начисление задолженности по оплате коммунальных услуг за предыдущего собственника. Кроме того, ДД.ММ.ГГГГ она обращалась в управляющую организацию с заявлением о разделении лицевого счета для оплаты коммунальных платежей и начисления задолженности по коммунальным платежам с момента возникновения права собственности и последующей ее оплаты. Ответа на свои заявления истец не получила. Просила обязать ООО «Мул-Авто» исключить из лицевого счета №, открытого на ее имя на жилое помещение, расположенное по адресу: <адрес>, сведения о размере задолженности в размере 28667 рублей 09 копеек, образовавшуюся до ДД.ММ.ГГГГ.

Истец Раимова Н.Р. в судебное заседание не явилась, о месте и времени проведения судебного заседания извещена надлежащим образом, сведений о причинах неявки суду не представила.

Представитель истца Собгайда А.В. в судебном заседании требования поддержала по доводам, изложенным в исковом заявлении. Просила иск удовлетворить.

Представитель ответчика ООО «Мул-Авто» Иванов Е.А. возражал против удовлетворения исковых требований.

Представители третьих лиц ООО «Химик-Н», ОАО «ЕРКЦ», извещенные о месте и времени рассмотрения дела надлежащим образом, в судебное заседание не явились, об уважительных причинах неявки суду не сообщили.

Суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Заслушав представителей истца и ответчика, исследовав материалы дела, суд находит исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со ст. [3 ГК РФ](#) заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

Согласно ст. [8 ГК РФ](#) гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В соответствии со ст. [9 ГК РФ](#) граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права.

В силу ст. [11 ГК РФ](#) суд осуществляет защиту нарушенных или оспоренных прав.

Исходя из вышеназванных положений закона, сторона по делу самостоятельно определяет характер правоотношений, и если считает, какое-либо ее право нарушено, то определяет способ его защиты в соответствии со ст. [12 ГК РФ](#), а суд осуществляет защиту нарушенных или оспоренных прав.

Статьей [56 ГПК РФ](#) определено, что каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений.

Установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между Раимовой Н.Р. и Федосеевой Т.В. был заключен договор купли - продажи квартиры общей площадью 39,5 кв.м., расположенной по адресу: <адрес>.

Условия об обязанности покупателя погасить задолженность по оплате жилищных и коммунальных платежей договор купли-продажи не содержит.

Согласно материалам дела: счету-квитанции по оплате коммунальных услуг за май 2019 года, справке-расчету по начислению и оплате за пользование жилым помещением и коммунальными услугами, истцу выставляется к оплате, в том числе, и задолженность, образовавшаяся у прежнего собственника квартиры за период, предшествовавший приобретению истцом квартиры в собственность в размере 28667 рублей 09 копеек.

Судом установлено, что управлением домом по адресу: <адрес>, в спорный период осуществляло ООО «Мул-Авто», после – ООО «Химик-Н».

ОАО «ЕРКЦ» на основании договоров с ООО «Мул-Авто» и ООО «Химик-Н» осуществляет начисление и перерасчет платы за жилое помещение, оказываемые услуги.

Согласно ст. [153 ЖК РФ](#) обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение с учетом правила, установленного ч. 3 ст. [169 ЖК РФ](#).

Согласно Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» под потребителем понимается лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги.

В соответствии с пп. «д» п. 31 Правил исполнитель обязан производить непосредственно при обращении потребителя проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи.

Согласно п. 69 Правил в платежном документе указываются, в том числе, сведения о размере задолженности потребителя перед исполнителем за предыдущие расчетные периоды.

Следовательно, при определении суммы задолженности потребителя за коммунальные услуги учету подлежит сумма оплаты за содержание и ремонт жилого помещения и

предоставляемых коммунальных услуг, оказанных этому потребителю с момента возникновения у него обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникла у истца с момента фактической передачи жилого помещения во владение и пользование, исходя из заявленных требований, с ДД.ММ.ГГГГ.

Включение в платежный документ суммы задолженности за коммунальные услуги, образовавшейся в результате неоплаты иными потребителями, не предусмотрено указанными Правилами и нарушает права истца как потребителя услуги на получение достоверной информации о размере платы за коммунальные услуги, в связи с чем суд приходит к выводу о необходимости исключения суммы задолженности, образовавшейся за период, предшествующий ДД.ММ.ГГГГ, у предыдущего собственника квартиры, из платежных документов для внесения оплаты в отношении квартиры, собственником которой в настоящее время является истец.

Доказательств исключения задолженности предыдущего собственника из лицевого счета истца на момент рассмотрения спора по существу суду не предоставлено.

С учетом изложенного, ст. [196 ГПК РФ](#), требование истца об исключении задолженности за коммунальные услуги за жилое помещение, расположенное по адресу: <адрес>, образовавшейся до ДД.ММ.ГГГГ в размере 28667 рублей 09 копеек, подлежит удовлетворению.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. [194-199 ГПК РФ](#), суд

**решил:**

обязать общество с ограниченной ответственностью «Мул-Авто» исключить из лицевого счета №, открытого на имя Раимовой Н. Р. на жилое помещение, расположенное по адресу: <адрес>, сведения о размере задолженности в размере 28667 рублей 09 копеек, образовавшуюся до ДД.ММ.ГГГГ.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Саратовский областной суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Энгельсский районный суд Саратовской области.

Председательствующий: подпись.

Верно.

Судья Е.В. Пириева

Секретарь К.С. Юнг