

СОВЕТСКИЙ РАЙОННЫЙ СУД  
ГОРОДА КАЗАНИ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН  
Патриса Лумумбы ул., д. 48, г. Казань, Республика Татарстан, 420081, тел. (843)  
264-98-00  
<http://sovetsky.tat.sudrf.ru> e-mail: [sovetsky.tat@sudrf.ru](mailto:sovetsky.tat@sudrf.ru)

**РЕШЕНИЕ**  
**Именем Российской Федерации**

г. Казань

02 марта 2022 года

Советский районный суд города Казани в составе председательствующего судьи Шарифуллина Р.М. при секретаре судебного заседания Перминовой Е.Н., рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Советского районного суда города Казани гражданское дело по иску общества с ограниченной ответственностью «**██████████**» (ИНН: **██████████**) к **██████████** о взыскании задолженности по оплате стоимости услуг по содержанию нежилого помещения и коммунальных услуг,

**УСТАНОВИЛ:**

ООО «**██████████**» обратилось в суд с иском к **██████████** о взыскании задолженности по оплате стоимости услуг по содержанию нежилого помещения и коммунальных услуг.

В обоснование заявленных требований истец указывает, что **██████████** (ответчик по делу) является собственником следующих нежилых помещений в нежилом здании по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. **██████████**, а именно:

мансарда № 4 - пом.1072 общей площадью 17,9 кв.м. с кадастровым номером **██████████**, что подтверждается выпиской из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 04.06.2020 №99/2020/331869324;

мансарда № 4 - пом.1073 общей площадью 3,9 кв.м. с кадастровым номером **██████████**, что подтверждается выпиской из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 04.06.2020 №99/2020/331868304;

мансарда № 4 - пом. 1074 общей площадью 31,9 кв.м. с кадастровым номером **██████████**, что подтверждается выпиской из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 04.06.2020 №99/2020/331867362;

мансарда № 4 - пом.1075 общей площадью 240 кв.м. с кадастровым номером **██████████**, что подтверждается выпиской из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 04.06.2020 №99/2020/331865926;

мансарда №4 - пом.1076 общей площадью 129,3 кв.м. с кадастровым номером **██████████**, что подтверждается выпиской из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 04.06.2020 №99/2020/331864748.

Ответчик владеет и пользуется данными нежилыми помещениями и обязан нести бремя по их содержанию, в том числе и по оплате за коммунальные услуги.

Нежилое здание, в котором находятся нежилые помещения ответчика, находится на обслуживании у ООО «[REDACTED]».

Ответчик длительное время не вносит плату за содержание нежилого помещения и коммунальные услуги. За период с 10.05.2018 по 05.04.2020 образовалась задолженность в размере [REDACTED] рублей. За период с 10.04.2020 по 29.10.2020 образовалась задолженность в размере [REDACTED] рублей.

На задолженность ответчика перед истцом в размере [REDACTED] рублей, истец начислил пени в размере [REDACTED] рублей.

На основании изложенного истец просит взыскать с [REDACTED] в пользу ООО «[REDACTED]» задолженность по оплате стоимости услуг по обслуживанию нежилого помещения и коммунальных услуг за период с 10.05.2018 по 05.04.2020 в размере [REDACTED] рублей, пени за неуплату задолженности по оплате стоимости услуг по обслуживанию нежилого помещения и коммунальных услуг за период с 10.05.2018 по 05.04.2020 в размере [REDACTED] рублей, задолженность по оплате стоимости услуг по обслуживанию нежилого помещения и коммунальных услуг за период с 10.04.2018 по 29.10.2020 в размере [REDACTED] рублей, а также расходы, связанные с уплатой государственной пошлины в полном объеме и иные судебные издержки.

Ранее по данному делу было вынесено заочное решение.

В ходе судебного разбирательства представитель истца искивые требования уточнил и окончательно просил взыскать с ответчика задолженность по оплате стоимости услуг по обслуживанию нежилого помещения и коммунальных услуг за период с 10.05.2018 по 01.05.2021 в размере [REDACTED] рублей, пени за неуплату задолженности по оплате стоимости услуг по обслуживанию нежилого помещения и коммунальных услуг в размере [REDACTED] рублей,

Представитель истца - [REDACTED] в судебное заседание не явился, представил ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие.

Представитель ответчика – Голубцов А.С. в судебное заседание не явился, представил ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие ответчика и его представителя, в удовлетворении искивых требований просил отказать, по доводам изложенным в отзыве на искивое заявление. В отзыве ответчик ссылается на то обстоятельство, что на основании предупреждения Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан № [REDACTED] от 09.11.2018 договор между [REDACTED] и ООО «[REDACTED]» расторгнут с ноября 2018 года, новый договор заключен не был, при этом заявленный в иске период взыскания с 10.05.2018 по 05.04.2020 и с 10.04.2018 по 29.10.2020 в большей части приходится на то время, когда договорных отношений между истцом и ответчиком не существовало. Также представитель ответчика отмечает, что с 04.12.2020 ответчик собственником нежилых помещений в [REDACTED] г. Казани не является, следовательно период с 04.12.2020 по 31.01.2021 заявлен необоснованно.

Изучив искивые требования и их основания, исследовав содержание доводов сторон, оценив доказательства в их совокупности и установив нормы права, подлежащие применению в данном деле, суд приходит к следующему.

Согласно статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии со статьей 158 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Собственники нежилых помещений наряду с собственниками жилых помещений оплачивают коммунальные услуги в зависимости от предоставленных видов таких услуг, а также уплачивают взносы на капитальный ремонт (часть 3 статьи 171 ЖК РФ).

На основании статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Часть 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривает, что лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

Согласно пункта 6 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила N 354), предоставление коммунальных услуг потребителю осуществляется на основании возмездного договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, из числа договоров, указанных в пунктах 9, 10, 11 и 12 настоящих Правил. Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, может быть заключен с исполнителем в письменной форме или путем совершения потребителем действий, свидетельствующих о его намерении потреблять коммунальные услуги или о фактическом потреблении таких услуг (далее - конклюдентные действия).

Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенный путем совершения потребителем конклюдентных действий, считается заключенным на условиях, предусмотренных настоящими Правилами (пункт 7 Правил N 354).

Согласно положениям пункта 13 Правил N 354, предоставление коммунальных услуг обеспечивается управляющей организацией посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг потребителям.

Как следует из материалов дела, [REDACTED], согласно выпискам из ЕГРН (л.д. 51-65), являлся собственником следующих нежилых помещений в нежилом здании по адресу: РТ, [REDACTED], а именно:

мансарда № 4 - пом.1072 общей площадью 17,9 кв.м. с кадастровым номером [REDACTED], что подтверждается выпиской из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 04.06.2020 №99/2020/331869324;

мансарда № 4 - пом.1073 общей площадью 3,9 кв.м. с кадастровым номером [REDACTED], что подтверждается выпиской из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 04.06.2020 №99/2020/331868304;

мансарда № 4 - пом. 1074 общей площадью 31,9 кв.м. с кадастровым номером [REDACTED], что подтверждается выпиской из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 04.06.2020 №99/2020/331867362;

мансарда № 4 - пом.1075 общей площадью 240 кв.м. с кадастровым номером [REDACTED], что подтверждается выпиской из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 04.06.2020 №99/2020/331865926;

мансарда № 4 - пом.1076 общей площадью 129,3 кв.м. с кадастровым номером [REDACTED], что подтверждается выпиской из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 04.06.2020 №99/2020/331864748.

Протоколом общего собрания собственников нежилых помещений в доме, расположенном по адресу: г. Казань, ул. [REDACTED], был утвержден способ управления многоквартирным домом путём заключения с ООО «[REDACTED]» договора на управление офисными помещениями.

Ответчик за заявленный истцом период производил платежи за предоставленные ООО «[REDACTED]» коммунальные услуги и услуги по содержанию нежилого помещения не регулярно.

Представитель истца просит взыскать задолженность за период с 10.03.2018 по 01.05.2021 в размере [REDACTED] рублей.

Суд не может согласиться с данным расчетом, в связи со следующим.

Во-первых, в ходе исполнительного производства ответчиком оплачено в счет погашения задолженности [REDACTED] рублей, что истцом не оспаривается.

Во-вторых, с 04.12.2020 собственником нежилых помещений является иное лицо, нежели ответчик. Соответственно с ответчика подлежит взысканию задолженность по оплате коммунальных услуг и услуг по содержанию нежилого помещения только за период с 10.04.2018 по 04.12.2020.

В ходе судебного разбирательства ходатайства о привлечении к участию в деле в качестве соответчика нового собственника нежилых помещений представителем истца не заявлялось. Оснований, предусмотренных статьей 40 ГПК РФ для привлечения соответчика у суда не имеется, поскольку истец не лишен права обратиться с иском о взыскании задолженности к новому собственнику нежилых помещений.

В-третьих, заочным решением Кировского районного суда г. Казани, вступившим в законную силу установлено, что заключенный 11.01.2018 договор на обслуживание нежилых помещений был расторгнут в одностороннем порядке 31.10.2018 в связи с нарушением ООО «[REDACTED]» антимонопольного законодательства, выразившимся в навязывании условий договора, что установлено Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан.

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан вынесено предупреждение № [REDACTED] от 05.11.2018 о прекращении действий (бездействий), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, а именно сроком до 03.12.2018 устранить условие договора об агентском вознаграждении за содержание электрических сетей.

Однако все представленные счета-фактуры за заявленный к взысканию период содержат графу: агентское вознаграждение по договору на обеспечение электрической энергией подлежит взысканию только за период с 10.04.2018 по 31.10.2018, которое в сумме составляет [REDACTED] рублей (3524,94 рублей x 7 мес.). Соответственно агентское вознаграждение за период с 01.11.2018 по 04.12.2020 в размере [REDACTED] рублей, взысканию не подлежит.

Спорным домом управляет истец. При этом доказательств того, что коммунальные услуги и услуги по содержанию нежилого помещения оказаны иным исполнителем, ответчиком также не представлено.

Доказательств ненадлежащего предоставления или не предоставления управляющей компанией коммунальных или иных услуг вследствие чего потребитель освобождался бы от оплаты, в ходе судебного разбирательства ответчиком не представлено, в связи с чем, у суда отсутствуют основания для освобождения ответчика как непосредственного пользователя предоставляемых исполнителем услуг от

выполнения обязанности по внесению платы за оказанные и фактически потребленные услуги.

При этом отсутствие договора с обслуживающей дом организацией, обязанность по заключению которого является двусторонней и лежит на обеих сторонах, не освобождает собственника помещения от обязанности нести соответствующие расходы и не должно служить препятствием для реализации права обслуживающей организации, фактически понесшей такие расходы, на их возмещение за счет получения соответствующих платежей от собственника помещений.

Поскольку истцом коммунальные услуги и услуги по содержанию нежилого помещения ответчику оказаны, требования истца о взыскании с ответчика задолженности по оплате услуг за период с 10.04.2018 по 04.12.2020 подлежат удовлетворению на общую сумму [REDACTED] рублей, в том числе агентское вознаграждение за период с 10.04.2018 по 31.10.2018 в размере [REDACTED] рублей.

Поскольку факт просрочки оплаты со стороны ответчика установлен, начисление истцом пени не противоречит закону.

В силу положений части 14 и части 14.1 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

Размер пени за период с 10.05.2018 по 05.04.2020 согласно представленному расчету составляет [REDACTED] рубля.

Вместе с тем, суд полагает возможным уменьшить размер подлежащей взысканию неустойки по следующим основаниям.

Согласно части 1 статьи 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

Конституционный Суд Российской Федерации в своих Определениях от 21.12.2000 N 263-О, от 14.03.2001 N 80-О и от 15.01.2015 N 7-О неоднократно указывал, что положения пункта 1 статьи 333 Гражданского кодекса РФ по существу содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба. Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть, по существу, - на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в пункте 1 статьи 333 Гражданского кодекса РФ речь идет не о праве суда, а, по существу, о его обязанности установить баланс между

применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба.

Степень соразмерности заявленной истцом неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией, оценка указанному критерию произведена судом по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса РФ, исходя из своего внутреннего убеждения, основанного на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании всех обстоятельств дела.

Пунктом 6 статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусмотрено, если подлежащая уплате сумма процентов явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд по заявлению должника вправе уменьшить предусмотренные договором проценты, но не менее чем до суммы, определенной исходя из ставки, указанной в пункте 1 настоящей статьи.

Учитывая срок, в течение которого обязательства по уплате кредита и процентов за пользование им ответчиком не исполнялись, размер просроченной задолженности, объем неисполненных ответчиком обязательств, а также оценив по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса РФ, имеющиеся в деле доказательства, суд приходит к выводу о возможности уменьшения заявленной к взысканию пени за неуплату задолженности по оплате стоимости услуг по обслуживанию нежилого помещения за период с 10.05.2018 по 05.04.2020 до [REDACTED] рублей.

Размер, взысканной судом неустойки устанавливает баланс между, применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного размера ущерба, соразмерен характеру и степени нарушенного ответчиком обязательства.

При разрешении данных требований судом учитывается отсутствие серьезных негативных последствий для банка, продолжительность периода просрочки, размер просроченной задолженности по основному долгу и процентам.

При таких обстоятельствах иск ООО «[REDACTED]» к [REDACTED] о взыскании задолженности по оплате стоимости услуг по обслуживанию нежилого помещения и коммунальных услуг подлежит частичному удовлетворению.

В соответствии с требованиями статьями 88, 98 ГПК РФ, с ответчика [REDACTED] подлежат взысканию расходы по оплате государственной пошлины в размере [REDACTED] рублей, пропорционально сумме удовлетворенных исковых требований.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194-198, 235 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

#### **РЕШИЛ:**

Иск общества с ограниченной ответственностью «[REDACTED]» (ИНН: [REDACTED]) к [REDACTED] о взыскании задолженности по оплате стоимости услуг по обслуживанию нежилого помещения и коммунальных услуг – удовлетворить частично.

Взыскать с [REDACTED] в пользу общества с ограниченной ответственностью «[REDACTED]» (ИНН: [REDACTED]) задолженность по внесению платы за содержание нежилого помещения и коммунальные услуги в размере [REDACTED] рублей, пени в размере [REDACTED] рублей, расходы по оплате государственной пошлины в размере [REDACTED] рублей.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в Верховный суд Республики Татарстан в течение месяца со дня составления решения суда в окончательной форме через Советский районный суд города Казани.

**Судья Советского  
районного суда г. Казани**

**Р.М.Шарифуллин**