



НОВОБУДОВА

Юридична адреса:
01015 м. Київ
вул. Московська, 46/2
Фактична адреса:
03028 м. Київ

вул. Саперно-Слобідська, 10
Тел. (044) 5259003, тел./факс (044) 5250999
E-mail: novobudova.kiev@gmail.com

поточний рахунок
26003052632075 (УАН)
в ПАТ КБ «ПРИВАТБАНК»
МФО 300711 код 32917247
Індивідуальний податковий
№ 329172426552
Свідчення № 200119533

Система менеджменту
сертифікована на
відповідність вимогам
стандарту
ISO 9001 : 2008
Сертифікати:
NQSP-0072/09-13
451694 QM08

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

Вих. № 7/ч від «01» лютого 2018р.

До Дніпровського районного суду м. Києва
02068, м. Київ, вул. Кошиця, 5

ПОЗИВАЧ: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НОВОБУДОВА»
юридична адреса: 01015, м. Київ, вул.
Московська, 46/2
п/р 26003052632075 в ПАТ КБ «ПРИВАТБАНК»
МФО 300711, код за ЄДРПОУ 32917247
тел. (044)525-09-99, 525-90-03
Адреса для листування: 03028 м. Київ,
вул. Саперно-Слобідська, 10

ВІДПОВІДАЧ:

адреса реєстрації:

місце знаходження нерухомого майна:

Ціна позову: 34 966,76 грн.
Суд. збір: 1600 грн. (максимальний)
Суддя: ЧЕХ Н.А.
Справа №755/9448/17

ЗАЯВА

про зменшення розміру позовних вимог
(в порядку ст. 49 ЦПК України)

У провадженні Дніпровського районного суду м. Києва перебуває цивільна справа
№755/9448/17 за позовом ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«НОВОБУДОВА» до провадження заборгованості за
житлово-комунальні послуги.

Відповідно до ч. 2 ст. 49 ЦПК України позивач вправі збільшити або зменшити
розмір позовних вимог до закінчення підготовчого засідання або до початку першого
судового засідання, якщо справа розглядається в порядку спрощеного позовного
провадження. Відповідно до п. 5 ч. 2 ст. 49 ЦПК України дана Заява з додатками
направлені поштою Відповідачу цінним листом з описом (докази додаються).

Згідно з рішенням правління Акціонерного товариства «Холдингова компанія
«Київміськбуд» (далі – АК «ХК «Київміськбуд») № 142 від 16.06.2004 року житловий
будинки за адресою: м. Київ, вул. М. Раскової, був переданий ТОВАРИСТВУ З
ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НОВОБУДОВА» (далі – Товариство, Позивач) в

експлуатацію та обслуговування (копія міститься в матеріалах справи). Відповідно до авізо № 215 від 01.11.2004 року АТ ХК «Київміськбуд» передало ТОВ «НОВОБУДОВА» житловий будинок за адресою: м. Київ, вул. М. Раскової, (копія міститься в матеріалах справи).

Будинок прийнято в обслуговування Товариством відповідно до акту приймання-передачі комплексу на вул. М.Раскової, з балансу на баланс (копія додається).

Таким чином, ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НОВОБУДОВА» до 01 листопада 2016 року експлуатувало, обслуговувало та надавало житлово-комунальні послуги в багатоквартирному житловому будинку № за адресою: вул. М.Раскової (Є.Сверстюка) у місті Києві (далі - Будинок), що підтверджується рішенням правління, авізо, актом приймання-передачі будинку, витягом зі Статуту Позивача та копіями договорів з підрядними організаціями на виконання окремих видів робіт (копії містяться в матеріалах справи).

Доказів того, що інша юридична особа обслуговувала Будинок та надавало житлово-комунальні послуги в Будинку Відповідачем не надано.

(далі – Відповідач) є власником квартири № в житловому будинку № по вул. М. Раскової в м. Києві на підставі свідоцтва про право власності, виданого року Головним управлінням житлового забезпечення Київської міської державної адміністрації на підставі наказу Головного управління житлового забезпечення від року № , та зареєстрованого в Київському міському бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна року у реєстрову книгу за реєстровим № (копія міститься в матеріалах справи).

Відповідно до рішення Київської міської ради від 08.10.2015 року №129/2032 «Про повернення історичних назв, перейменування та найменування вулиць, площ, провулків та проспектів у місті Києві» вулицю Марини Раскової перейменовано на вулицю Євгена Сверстюка (копія міститься в матеріалах справи).

З 01 листопада 2016 року згідно Акту приймання-передачі багатоквартирного будинку в управління багатоквартирний будинок по вул. Є.Сверстюка, (М.Раскової,) (далі - Будинок) передано в управління ОСББ «РУСАНІВСЬКА ЗАТОКА» (копія міститься в матеріалах справи).

У Будинку, зокрема і квартирі № , Позивачем до 01.11.2016р. безперебійно надавались житлово-комунальні послуги, та послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, кожна з яких має свою фіксовану вартість (тариф).

П. 5 ч. 3 ст. 20 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 24.06.2004р. № 1875 – IV передбачає **обов'язок споживача житлово-комунальних послуг оплачувати їх у строки, встановлені Договором або законом.**

Дане зобов'язання щодо оплати житлово-комунальних послуг Відповідач – належним чином не виконувала з липня 2014 року в результаті чого у неї утворилася заборгованість за спожиті послуги.

У зв'язку зі зменшенням періоду заборгованості, сума основного боргу не змінилася, а саме, за період з липня 2014 року по жовтень 2016 року становить 23 971 (двадцять три тисячі дев'ятсот сімдесят одна) гривня 24 коп.

Відповідно до **ч. 4 ст. 319 Цивільного кодексу України** зазначено, що власність зобов'язує, а в **ст. 322 ЦК** вказано, що власник зобов'язаний утримувати майно, що йому належить, якщо інше не встановлено договором або законом. Згідно ст. 360 Цивільного кодексу України співвласник відповідно до своєї частки у праві спільної часткової власності зобов'язаний брати участь у витратах на управління, утримання та збереження спільного майна, у сплаті податків, зборів (обов'язкових платежів), а також нести відповідальність перед третіми особами за зобов'язаннями, пов'язаними із спільним майном.

Відповідно до ч. 1 ст. 151 Житлового кодексу Української РСР громадяни, які мають в приватній власності жилий будинок (квартиру), зобов'язані забезпечувати його схоронність, провадити за свій рахунок поточний і капітальний ремонт, утримувати в порядку придомову територію.

Відповідно до ст. 7 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» співвласник багатоквартирного будинку зобов'язаний своєчасно сплачувати за спожиті житлово-комунальні послуги.

Утримання майна власників квартир (будинку та прибудинкової території) здійснюється ними шляхом оплати всіх витрат по утриманню експлуатуючій організації.

Стаття 526 ЦК України встановлює, що зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог актів цивільного законодавства.

Згідно з роз'яснень Пленуму Вищого господарського суду України (п.4 Постанови №14 від 17.12.2013р. «Про деякі питання практики застосування законодавства про відповідальність за порушення грошових зобов'язань»), сплата трьох процентів річних від простроченої суми (якщо інший їх розмір не встановлений договором або законом), так само як й інфляційні нарахування, не мають характеру штрафних санкцій і є способом захисту майнового права та інтересу кредитора шляхом отримання від боржника компенсації (плати) за користування ним коштами, належними до сплати кредиторів.

Таким чином, у зв'язку з несплатою житлово-комунальних послуг та послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у Відповідача –

як власника квартири № по вулиці Є. Сверстюка (М. Раскової), в м. Києві перед ТОВ «НОВОБУДОВА» за період з липня 2014 року по жовтень 2016 року включно утворилася заборгованість в загальному розмірі 34 966 грн. 76 коп. що включає в себе:

- 23 971 грн. 24 коп. - основний борг;
- 9 805 грн. 13 коп. – інфляційна складова боргу;
- 1 190 грн. 39 коп. - 3% річних.

З приводу заперечень проти позовної заяви Відповідача, керуючись ст. 43 ЦПК України Позивач зазначає наступне.

Відповідно до ч.2 п. 1 Прикінцевих положень Закону України «Про житлово-комунальні послуги» №1875 від 24.06.2004 року (далі - Закон) договори про надання житлово-комунальних послуг, укладені до набрання чинності цим Законом, мають бути приведені у відповідність із ним до 1 січня 2006 року. Договори, що не приведені у відповідність із цим Законом у зазначений строк, втрачають чинність.

Копії договорів 2005 р., доданих Відповідачем до заперечень не відповідають вимогам Закону, типовим договорам про надання житлово-комунальних послуг, які затверджені постановами Кабінету Міністрів №529 від 20.05.2009 року «Про затвердження Типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій» та № 630 від 21.07.2005 «Про затвердження Правил надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення та типового договору про надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення».

Крім того, Позивач надавав послуги на умовах усного договору, а Відповідач споживав послуги та до 01 липня 2014 повністю оплачував їх. Як вбачається з розрахунку заборгованості у грудні 2014 року Відповідачем добровільно повністю погашено заборгованість за попередній період в розмірі 33 469 грн.40 коп. та з січня 2014 по червень 2014 оплата проводилась своєчасно.

Відповідно до п. 8.3 розпорядження КМДА № 307 від 09.03.2011 р. «Про впровадження надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових

територій в м. Києві» при зміні тарифів на послуги така інформація доводив до відома споживачів без внесення відповідних змін до договорів про надання послуг.

Щодо доводів Відповідача про неналежність розрахунку заборгованості за спожиті послуги та сум нарахувань, які в ньому відображені.

Розрахунок заборгованості за спожиті житлово-комунальні послуги, складений підписаний уповноваженою особою - заступником головного бухгалтера, та завірений печаткою Позивача. В ньому міститься помісячний перелік наданих послуг, та суму нарахувань за спожиті послуги, а саме: утримання будинку та прибудинкової території, централізоване опалення, гаряче водопостачання, холодне водопостачання, та водовідведення. Посилання Відповідача на те, що розрахунок заборгованості складений з порушенням ст. 9 Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність", не може прийматися судом до уваги, оскільки розрахунок заборгованості не є первинним обліковим документом чи реєстром бухгалтерського обліку (рішення Апеляційного суду від 07.06.2012 року, справа № 22-ц/26907081/2012).

Наданий Відповідачем контрозрахунок і доводи, щодо недійсності розпоряджень КМДА не можуть братися судом до уваги та спростовуються наступним.

Тариф та структура тарифу на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, відповідно до якого за спірний період Відповідачу надавалися послуги затверджені розпорядженням Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) №273 від 05.03.2013р., яке не скасоване жодним з перелічених Відповідачем судовим рішенням (витяг з розпорядження додається).

Тариф на послуги з утримання будинку і споруд та прибудинкової території, встановлений в розмірі **3,09 грн.** (при умові оплати після 20 числа, чи наявності заборгованості за спожиті послуги, підстава п. 2.6.3 Розпорядження КМДА №140 від 03.02.2011 року).

Враховуючи вищевикладене, розрахунок вартості послуг з утримання для квартири №102 виглядає наступним чином:

3,09 грн. (тариф на послугу) * 131,70 м.кв. (загальна площа квартири) = 406,95 грн. (відображено в розрахунку заборгованості).

Пояснення щодо нарахування послуг з гарячого та холодного водопостачання.

Відповідно до акту перевірки цілісності квартирних засобів обліку споживання води, зняття їх контрольних показників, контрольного обстеження технічного стану інженерних мереж та санітарно-технічного обладнання від 15.06.2014 року (копія міститься в матеріалах справи, а.с. 76) в квартирі № зафіксовано наступні показники лічильників обліку:

ХВП (холодне водопостачання) 2160 м. куб. = 01024 м. куб. + 01136 м. куб.,

ГВП (гаряче водопостачання) 1260 м. куб. = 00556 м. куб. + 00705 м. куб.

ВВ (водовідведення гарячої води) 1260 м. куб.

Яким чином ці цифри відобразилися в розрахунку заборгованості у липні 2014 року.

Послуга	Показники зафіксовані в Акті, м. куб.	Оплачені показники, м. куб.*	Різниця, Кількість, м. куб.	Тариф на послугу,	Сума заборгованості, відображена в розрахунку, грн.
ХВП	2110	1472	638	3,18	2028,84
ГВП	1260	930	330	14,86	4903,80
ВВ	1260	930	330	1,38	445,40

*оплачені показники зафіксовані у відомості спожитої гарячої та холодної води за травень 2014р., червень 2014р. (копії додаються).

У липні донараховано 50 куб. м. ХВП (різниця між 2160-2110) *3,18 грн. =159,00 грн.

Щодо обвинувачень Відповідача, з приводу ніби-то обмежень Позивачем подачі теплоносія та «шахрайських» дій та цифр, які відображені Відповідачем у контрозрахунку, звертаємо увагу Суду та наступне.

Облік обсягу спожитої теплової енергії для потреб централізованого опалення та гарячого водопостачання у Будинку здійснюється **загальнобудинковим вузлом комерційного обліку (загальнобудинковий теплотічильник)** типу SA – 94/2М зав. № 21358. Теплотічильник – це пристрій для вимірювання спожитої теплової енергії Будинку, який складається з витратомірів, датчиків температури та обчислювача. Товариство проводило необхідний комплекс робіт для підготовки Будинку до опалювальних сезонів (*копії актів про готовність вузла комерційного обліку Споживача до роботи на 2013-2014рр., 2014-2015рр., 2015-2016 рр. додаються*).

Вина Товариства у встановленні «заглушок», «копійок», чи іншого обмеження подачі теплоносія відсутня. Звернень, скарг, актів – претензій від Відповідача, щодо незадовільної роботи системи опалення чи неякісного надання послуг до Товариства не надходило.

Цифри, які зазначає у контрозрахунку Відповідач, щодо послуг з централізованого опалення, не можуть братися судом до уваги, оскільки не витримують жодної критики.

По-перше, як зазначено вище Будинок обладнаний загальнобудинковим теплотічильником, тобто не може застосовуватися фіксовані тарифи на централізоване опалення. Сума кожного місяця різна, оскільки кількість спожитої теплової енергії різна.

До 01 березня 2015 року постачання теплової енергії до Будинку здійснювалось на підставі договору на теплопостачання № 510315, укладеного між ТОВ «НОВОБУДОВА» та ПАТ «КИЇВЕНЕРГО» (*копія міститься в матеріалах справи*).

Щомісячно до 01.03.2015 року на підставі фактичних показань теплотічильника ПАТ «КИЇВЕНЕРГО» надавались оформлені належним чином акти приймання-передавання товарної продукції, де вказана загальна кількість теплової енергії, яку спожив Будинок. Крім того, разом з актами - приймання-передавання надалась облікова картка, де визначені фактична кількість теплової енергії на потреби централізованого опалення та фактична кількість теплової енергії на підігрів холодної води для виготовлення гарячої (*копії документів додаються*).

Так, кількість фактично спожитої теплової енергії, згідно актів приймання-передавання товарної продукції та облікових карток, в опалювальний період 2014-2015рр складає:

Місяць	Рік	Фактична кількість теплової енергії, Гкал		
		На потреби централізованого опалення	На підігрів холодної води для виготовлення гарячої	Разом
жовтень	2014	16,83	52,6	69,43
листопад	2014	244,82	38,32	283,14
грудень	2014	350,46	42,96	393,42
січень	2015	334,51	45,66	380,17
лютий	2015	268,60	47,86	316,46

Визначена кількість теплової енергії на потреби опалення розподіляється згідно Постанови Кабінету Міністрів України від 21.07.2005р. №630 «Про затвердження Правил надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення та типового договору про надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення» на підставі **п.12: у разі встановлення будинкових засобів обліку теплової енергії споживач оплачує послуги згідно з їх показаннями пропорційно опалюваній площі (об'єму) квартири, за**

тарифами на послугу з централізованого опалення, затвердженими в установленому порядку.

Так, при порівнянні нарахувань за послугу з централізованого опалення по нормативному тарифу та за фактичними показаннями загальнобудинкового лічильника в опалювальний період 2014-2015рр. для квартири № , опалюваною площею 126,2 кв.м маємо наступне:

Місяць	Рік	За нормативним тарифом		За тарифами згідно показань лічильника		Різниця (економія), між нормативним нарахуванням та фактичним споживанням ЦО, грн.
		Вартість 1 кв.м, грн.*	Сума, грн.	Вартість 1 кв.м, грн.	Фактична сума, що нарахована до сплати, грн.	
жовтень (опалювальний період 15 днів)	2014	9,22	581,78	0,4376	55,23	526,55
листопад	2014	9,22	1163,56	5,7509	725,76	437,80
грудень	2014	9,20	1161,04	8,4124	1061,65	99,39
січень	2015	9,20	1161,04	7,8960	996,47	164,57
лютий	2015	9,20	1161,04	6,1941	781,70	379,34
Всього за період			5228,46		3620,81	1607,65

Таким чином, за послугу з централізованого опалення власники квартир Будинку **сплачували не за нормативами споживання за 1 кв.м. опалювальної площі квартири в розмірі 9,22 грн.** (встановлено Постановою Національної комісії, що здійснює регулювання у сфері комунальних послуг №650 від 06.06.2014 року), а згідно показників загальнобудинкового лічильника за фактично спожиті Будинком обсяги теплової енергії, пропорційно до опалювальної площі квартир. Це підтверджується обсягами споживання (згідно показників лічильника), крім того сума нарахування кожного місяця відрізняється.

З 01 березня 2015 року на виконання Закону №1198 «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення розрахунків за енергоносії» Виконавцем послуг з теплопостачання у Будинку є ПАТ «КИЇВЕНЕРГО». Споживачами укладено прямі договори з Виконавцем, рахунки формує Виконавець та сплачуються вони напряму в ПАТ «КИЇВЕНЕРГО».

Факт не надання або неналежного надання житлово-комунальних послуг підтверджується актом-претензією, який оформлений, відповідно до вимог ст. 18 Закону України «Про житлово-комунальні послуги». Матеріали справи не містять жодного акту-претензії Відповідача, відповідно несплата наданих послуг Відповідач не проводить з надуманих причин.

Додані заяви про внесення відомостей до ЄДРДР не є належними доказами в даній, оскільки не стосуються предмета доказування по справі.

Враховуючи вищевикладене, та керуючись ст.67, ст.68, ст.151 Житлового кодексу Української РСР, Порядком формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затверджений постановою КМУ від 01.06.2011р. №869, ч.4 ст.319, ст.322, ст.360, ст.382, ст.526, ст.625 Цивільного кодексу України, п. 5 ч. 3 ст. 20 ЗУ «Про житлово-комунальні послуги», ст. 7 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», ст. 43, 49, 77, 81, 83, Цивільно-процесуального кодексу України, –

ПРОСИМО СУД:

1. Задовольнити заяву про зменшення позовних вимог.

2. Стягнути з Відповідача –

(ідентифікаційний код _____, паспорт _____, виданий _____, МВС України в м. Києві _____) на користь Позивача - ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НОВОБУДОВА» (01015, м. Київ, вул. Московська, 46/2, п/р 26003052632075 в ПАТ КБ «ПРИВАТБАНК», МФО 300711, код ЄДРПОУ 32917247) заборгованість за спожиті житлово-комунальні послуги за період з липня 2014 року по жовтень 2016 року включно в розмірі 23 971 (двадцять три тисячі дев'ятсот сімдесят одна) грн. 24 коп.

3. Стягнути з Відповідача –
(ідентифікаційний код _____, паспорт СО _____, виданий _____ МВС України в м. Києві _____) на користь Позивача - ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НОВОБУДОВА» (01015, м. Київ, вул. Московська, 46/2, п/р 26003052632075 в ПАТ КБ «ПРИВАТБАНК», МФО 300711, код ЄДРПОУ 32917247) інфляційні втрати за період з липня 2014 року по жовтень 2016 року в розмірі 9805 грн. 13 коп.

4. Стягнути з Відповідача –
(ідентифікаційний код _____, паспорт _____, виданий _____ МВС України в м. Києві _____) на користь Позивача - ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НОВОБУДОВА» (01015, м. Київ, вул. Московська, 46/2, п/р 26003052632075 в ПАТ КБ «ПРИВАТБАНК», МФО 300711, код ЄДРПОУ 32917247) 3% річних за період з липня 2014 року по жовтень 2016 року в розмірі 1190 грн. 39 коп.

5. Стягнути з Відповідача –
(ідентифікаційний код _____, паспорт _____, виданий _____ МВС України в м. Києві _____) на користь Позивача - ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НОВОБУДОВА» (01015, м. Київ, вул. Московська, 46/2, п/р 26003052632075 в ПАТ КБ «ПРИВАТБАНК», МФО 300711, код ЄДРПОУ 32917247) витрати по сплаті судового збору в розмірі 1 600 (одна тисяча шістсот) грн. 00 коп.

Додатки:

1. Акт приймання-передачі комплексу на вул. М.Раскової, _____, з балансу на баланс (в 1-му екз. на 6-ти арк.).
2. Розрахунок заборгованості за спожиті житлово-комунальні послуги (в 1-му екз. на 1-му арк.).
3. Розрахунок інфляції (в 1-му екз. на 1-му арк.).
4. Розрахунок 3% річних (в 1-му екз. на 1-му арк.).
5. Витяг з розпорядження ВО КМР (КМДА) №273 від 05.03.2013 р (в 1-му екз. на 4-х арк.).
6. Акти про готовність вузла комерційного обліку Споживача до роботи за 2013-2014рр., 2014-2015рр., 2015-2016рр. (в 1-му екз. на 3-х арк.).
7. Відомість спожитої гарячої та холодної води за травень 2014р., червень 2014р. (в 1-му екз. на 4-х арк.).
8. Акти приймання-передавання товарної продукції за жовтень-грудень 2014 р., січень-лютий 2015 р. з обліковими картками за даний період (в 1-му екз. на 5-ти арк.).
9. Копія цінного листа з описом вкладення та копією чека, як доказ направлення заяви про зменшення розміру позовних вимог Відповідачу.

**Представник ТОВ «НОВОБУДОВА»
за довіреністю**



І.О. Чендакова