

Мотивированное решение изготовлено 26.07.2016 г.

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Екатеринбург

«21» июля 2016 года

КОПИЯ

Чкаловский районный суд г. Екатеринбурга Свердловской области в составе председательствующего судьи Пироговой М.Д. при секретаре Дербышевой К.Р., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Дедович Ольги Валерьевны к обществу с ограниченной ответственностью «Виктория СКК» о возложении обязанности оснастить индивидуальным прибором учета тепловой энергии жилое помещение,

УСТАНОВИЛ:

Дедович О.В. предъявила к обществу с ограниченной ответственностью «Виктория СКК» (далее – ООО «Виктория СКК») иск о возложении обязанности установить индивидуальный прибор учёта используемой тепловой энергии в принадлежащей Дедович О.В. на праве общей долевой собственности квартире № 206 в доме № 48 по ул. Аптекарской в г. Екатеринбурге.

В обоснование иска указано, что Дедович О.В. (истец), Дедович В.С. (супруг истца), Дедович А.В. (несовершеннолетняя дочь истца) (по 1/3 доли) (Участник долевого строительства, Участник) и ООО «Виктория СКК» (Застройщик) заключён «13» августа 2012 г. договор участия в долевом строительстве № 2/18/5, согласно которому Застройщик обязалось в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) жилой дом переменной этажности со встроенным офисным блоком и подземным паркингом по ул. Аптекарская, 48 в г. Екатеринбурге (далее – дом, МКД) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать предусмотренное договором помещение Участнику, а Участник, в свою очередь, обязался уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства (Помещение) при наличии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Свои обязательства стороны исполнили в установленные договором сроки. Дом введён 18 декабря 2012 г. в эксплуатацию. Жилое помещение – квартира № 206 в доме № 48 по ул. Аптекарская г. Екатеринбурге передана 29 декабря 2012 г. Участнику по акту. Право собственности на квартиру зарегистрировано 26 июня 2013 г. в установленном законом порядке.

На момент ввода дома в эксплуатацию и до настоящего времени квартира Дедович О.В. не оборудована индивидуальным прибором учёта тепловой энергии (далее – счётчик). «10» июля 2015 г. Дедович О.В. обратилась к Застройщику с просьбой установить индивидуальный прибор учёта тепловой энергии. ООО «Виктория СКК» в ответе от 22.07.2015 г. отказало в оборудовании квартиры истца счётчиком со ссылкой на то, что проект на строительство МКД был разработан до вступления в силу Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 261-ФЗ), поэтому требования данного закона об оборудовании дома счётчиками на него не распространяются. Дедович О.В. считает, что ответ не может быть принят во внимание, поскольку из разрешения на строительство от 16 марта 2012 г. и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 18.12.2012 г. следует, проект на строительство МКД был утверждён в 2011 году, то есть уже после вступления в силу Закона № 261-ФЗ. Застройщик при осуществлении строительства дома был обязан учесть требования действующего законодательства об энергосбережении и оборудовать квартиру истца индивидуальным прибором учёта тепловой энергии, что Застройщиком не было сделано.

«6» августа 2015 г. она обратилась в прокуратуру Чкаловского района г. Екатеринбурга, Управление государственного строительного надзора Свердловской области и Управление Государственной жилищной инспекции Свердловской области с заявлением, в котором просила оценить законность и обоснованность ответа Застройщика и обязать его устранить нарушения действующего законодательства.

Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области 28.08.2015 г. подтвердил, что счётчики во вводимых в эксплуатацию многоквартирных домах устанавливаются Застройщиками за свой счёт до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Прокуратурой Чкаловского района г. Екатеринбурга проведена проверка и 17.09.2015 г. установлено нарушения Застройщиком требований законодательства об энергосбережении и повышении энергетической эффективности. По результатам проверки, проведённой прокуратурой Чкаловского района г. Екатеринбурга, Застройщику было выдано представление от 17 сентября 2015 г. № 1577ж-15 об устранении нарушений требований законодательства об энергосбережении и повышении энергетической эффективности. Данное представление до настоящего времени Застройщиком не исполнено. ООО «Виктория СКК» привлечено к административной ответственности по ст. 17.7 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (постановление Чкаловского районного суда г. Екатеринбурга от 20.01.2016 г.).

До настоящего времени принадлежащая Дедович О.В. квартира не оборудована индивидуальным прибором учёта тепла, чем нарушены ее права на уменьшение расходов на оплату коммунальных услуг по отоплению.

В судебном заседании Дедович О.В. уточнила требования и просила о возложении обязанности на ООО «Виктория СКК» оснастить индивидуальным прибором учёта используемой тепловой энергии принадлежащую Дедович О.В. на праве общей долевой собственности квартиру № 206 в доме № 48 по ул. Аптекарской в г. Екатеринбурге. Требования поддержала в полном объеме по доводам и основаниям изложенным в иске.

Представители ответчика ООО «Виктория СКК» Гостюхина Ж.П., Кожевников А.В. иск не признали и подтвердили обстоятельства заключения и исполнения условий договора № 2/18/5 участия в долевом строительстве, заключенного «13» августа 2012 г. Дедович О.В., Дедовичем В.С., Дедович А.В., с одной стороны, и ООО «Виктория СКК», - с другой. «29» декабря 2012 г. участник долевого строительства, в том числе Дедович О.В., принял квартиру № 206 по акту приема - передачи объекта долевого строительства (квартиры). Объект долевого строительства был принят без замечаний по качеству выполненных работ и состоянию квартиры со стороны участника долевого строительства. Таким образом, обязательства сторон по договору долевого участия, заключенного Дедович О.В. и ООО «Виктория СКК», прекращены надлежащим исполнением.

Государственное автономное учреждение Свердловской области «Управление государственной экспертизы» выдало 24.02.2012 г. Положительное заключение государственной экспертизы № 66-1-4-0119-12/11-0596-1 по проектной документации объекта капитального строительства: жилого дома № 48 по ул. Аптекарской в г. Екатеринбурге. Проектная документация по объекту капитального строительства соответствует требованиям законодательства Российской Федерации, технических регламентов, нормативно-технических документов и результатам инженерных изысканий. В п.5.8.1 - теплоснабжение, отопление и вентиляция, говорится о том, что в индивидуальном тепловом пункте (ИТП) жилого дома установлен узел коммерческого учёта тепла (УКУТ). Система отопления в жилом доме произведена с поквартирной горизонтальной разводкой, что делает возможным установку приборов учета тепла для каждой квартиры, но проектом установка данных приборов не предусмотрена, поэтому они не были установлены. Аналогичное Положительное заключение государственной экспертизы было дано 28.02.2011г.

Управление государственного строительного надзора Свердловской области выдало 17.12.2012 г. Заключение о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов.

ООО «Виктория СКК» осуществила строительство жилого дома по ул. Аптекарской, 48 в г. Екатеринбурге в соответствии с проектной документацией, что подтверждено заключениями компетентных организаций.

Из Договора №2/18/5 участия в долевом строительстве от 13.08.2012г. следует, что в квартире имеется электроснабжение - в соответствии с проектом и приборы учета электроснабжения. Кроме того в квартирах имеется система отопления - установка нагревательных приборов в соответствии с проектом. О том, что в квартире установлен прибор учета тепла в Договоре не указано. Расходы, связанные с покупкой и монтажом поквартирных теплосчетчиков Застройщик не обязан нести, поскольку проектной документацией не была предусмотрена установка индивидуального прибора учета тепла для каждой квартиры и расходы на приобретение приборов и их установку в стоимость квартиры не включены. ООО «Виктория СКК» готова осуществить бесплатно работу по установке приборов учета тепловой энергии в жилом доме по ул. Аптекарской, 48, при условии приобретения приборов учета тепловой энергии собственниками.

Третье лицо Департамент государственного жилищного строительного надзора Свердловской области в суд не явилось, причину неявки не сообщило, надлежаще было извещено о времени и месте судебного заседания, просило рассмотреть дела в его отсутствие. В письменном отзыве на иск представитель Департамента государственного жилищного строительного надзора Свердловской области Крапчикова А.В. указала, что органом, уполномоченным на осуществление регионального государственного строительного надзора на территории Свердловской области до 19.06.2015 г. являлось Управление государственного строительного надзора Свердловской области (далее - Управление), а после 19.06.2015 г. и по настоящее время является Департамент государственного жилищного строительного надзора Свердловской области, который является правопреемником Управления.

По результатам итоговой проверки объекта капитального строительства: «Двухсекционный жилой дом переменной этажности со встроенно-пристроенным офисным блоком на 1 этаже и частично 2 этаже (№№ 1, 2 по ГП), встроенно-пристроенная двухуровневая подземная автостоянка (№ 3 по ГП)», расположенного по адресу: Екатеринбург, ул. Аптекарская, д. 48, Управлением выдано заключение о соответствии от 17.12.2015 №4961-А. Установленные требования технических регламентов, проектной документации, в том числе требования энергетической эффективности и требования оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов на момент проведения итоговой проверки объекта капитального строительства были решены в полном объеме предусмотренным проектом. Согласно части 4 статьи 19 ФЗ от 27 июля 2010 г. № 190-ФЗ «О теплоснабжении» приборы учета во вводимых в эксплуатацию многоквартирных домах устанавливаются застройщиками за свой счет до получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. Осуществление регионального государственного строительного надзора после выдачи заключения о соответствии, в том числе на этапе ввода объекта в эксплуатацию, законодательством Российской Федерации не предусмотрено.

Представитель третьего лица Государственного автономного учреждения Свердловской области «Управление государственной экспертизы» Словесная Е.А. подтвердила то обстоятельство, что ГАУ СО «Управление государственной экспертизы» выдавало два положительных Заключения по проектной документации объекта капитального строительства: жилого дома № 48 по ул. Аптекарской в г. Екатеринбурге. Проектная документация по объекту капитального строительства соответствовала требованиям законодательства Российской Федерации, техническим регламентам, нормативно-техническим документам и результатам инженерных изысканий. В проектной документации по данному дому имелись данные о местах установки приборов учета тепла для каждой квартиры.

Представитель третьего лица Администрации г. Екатеринбурга Гаев А.С. суду пояснил, что требования Дедович О.В. законны и обоснованы, поскольку ООО «Виктория СКК» обязана была установить индивидуальные приборы учёта используемой тепловой энергии в соответствии с ФЗ от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Третье лицо Дедович В.С. в суд не явилось, причину неявки не сообщило, надлежаще было извещено о времени и месте судебного заседания.

Заслушав лиц, участвующих в деле, исследовав и оценив письменные доказательства по делу, суд находит иск Дедович О.В. подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со статьями 12, 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации гражданское судопроизводство осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон. Каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

По договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (часть 1 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации").

Положениями статьи 7 вышеуказанного закона определено, что застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Судом установлено, что Дедович О.В., Дедович В.С., Дедович А.В. (по 1/3 доли) и ООО «Виктория СКК» заключён «13» августа 2012 г. договор участия в долевом строительстве № 2/18/5, согласно которому Застройщик обязалось в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) жилой дом переменной этажности со встроенным офисным блоком и подземным паркингом по улице Аптекарская, 48 в городе Екатеринбурге и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать предусмотренное договором помещение Участнику, а Участник, в свою очередь, обязался уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Участник выполнил обязательства по внесению обусловленной договором цены (стоимости квартиры).

Администрацией города Екатеринбурга разрешение № RU 66302000-1578 на ввод объекта в эксплуатацию выдано 18 декабря 2012 г..

Объект долевого строительства - квартира № 206 в доме № 48 по улице Аптекарская в городе Екатеринбурге передан по акту приема-передачи от 29 декабря 2012 г. Дедович О.В., Дедович В.С. и Дедович А.В..

Право собственности на данную квартиру зарегистрировано 26 июня 2013 г. в установленном законом порядке.

Установлено, что жилое помещение – квартира № 206 в доме № 48 по улице Аптекарская в городе Екатеринбурге Дедович О.В. не оборудовано индивидуальным прибором тепловой энергии, что не оспаривается ответчиком.

Также судом установлено, что техническая возможность установки данного прибора имеется.

Дедович О.В. в адрес ООО "Виктория СКК" «10» июля 2015 г. направлена претензия с требованием установить индивидуальный тепловой счетчик.

Из ответа ООО «Виктория СКК» от 22 июля 2015 г. усматривается, что Застройщиком отказано в оборудовании квартиры счётчиком со ссылкой на то, что проект на строительство МКД был разработан до вступления в силу Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Федерации», поэтому требования данного закона об оборудовании дома счётчиками на него не распространяются.

Правоотношения по энергоснабжению и повышению энергетической эффективности регулируются Федеральным законом от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", а также Федеральным законом от 27.07.2010 N 190-ФЗ "О теплоснабжении".

В соответствии с ч. ч. 1, 6, 7, 9, 10 ст. 11 Закона № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» здания, строения, сооружения, должны соответствовать требованиям энергетической эффективности, установленным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в соответствии с правилами, утверждёнными Правительством Российской Федерации.

Не допускается ввод в эксплуатацию зданий, строений, сооружений, построенных, реконструированных, прошедших капитальный ремонт и не соответствующих требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащённости их приборами учёта используемых энергетических ресурсов (ч. 6 ст. 11 ФЗ № 261-ФЗ).

Застройщики обязаны обеспечить соответствие здания, строений, сооружений требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащённости их приборами учёта используемых энергетических ресурсов путём выбора оптимальных архитектурных, функционально-технологических, конструктивных и инженерно-технических решений и их надлежащей реализации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта (ч. 7 ст. 11 ФЗ № 261 –ФЗ).

Собственники помещений в многоквартирных домах обязаны обеспечивать соответствие зданий, строений, сооружений, многоквартирных домов установленным требованиям энергетической эффективности и требованиям их оснащённости приборами учёта используемых энергетических ресурсов (за исключением требований, обеспечение выполнения которых в соответствии с настоящим Федеральным законом возложено на других лиц) в течение всего срока их службы путём организации их надлежащей эксплуатации и своевременного устранения выявленных несоответствий (ч. 9 ст. 11 ФЗ № 261 –ФЗ).

Согласно ч. 10 ст. 11 Закона № 261-ФЗ в случае выявления факта несоответствия здания, строения, сооружения или их отдельных элементов, их конструкций требованиям энергетической эффективности и (или) требованиям их оснащённости приборами учёта используемых энергетических ресурсов, возникшего вследствие несоблюдения застройщиком данных требований, собственник здания, строения или сооружения, собственники помещений в многоквартирном доме вправе требовать по своему выбору от застройщика безвозмездного устранения в разумный срок выявленного несоответствия или возмещения произведённых ими расходов на устранение выявленного несоответствия. Такое требование может быть предъявлено застройщику в случае выявления указанного факта несоответствия в период, в течение которого согласно требованиям энергетической эффективности их соблюдение должно быть обеспечено при проектировании, строительстве, реконструкции, капитальном ремонте здания, строения, сооружения. При этом срок, в течение которого выполнение таких требований должно быть обеспечено застройщиком, должен составлять не менее чем пять лет с момента ввода в эксплуатацию здания, строения, сооружения (ч. 3 ст. 11 Закона № 261-ФЗ).

В силу пункта 7 статьи 13 Федерального закона Российской Федерации от 23 ноября 2009 года N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" здания, строения, сооружения и иные объекты, в процессе эксплуатации которых используются энергетические ресурсы, в том числе временные объекты, вводимые в эксплуатацию после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, на дату их ввода в эксплуатацию должны быть оснащены приборами учёта используемых энергетических ресурсов, аналогичными указанным в частях 3 - 6.1 настоящей статьи. Многоквартирные дома, вводимые в эксплуатацию с 1 января 2012 года после осуществления строительства, реконструкции, должны быть оснащены дополнительно индивидуальными приборами учёта используемой тепловой энергии, а многоквартирные дома, вводимые в эксплуатацию с 1 января 2012 года после капитального ремонта, должны быть оснащены индивидуальными приборами учёта используемой тепловой энергии при

наличии технической возможности их установки. Собственники приборов учёта используемых энергетических ресурсов обязаны обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов учёта, их сохранность, своевременную замену.

Разрешая возникший спор, суд приходит к выводу о том, что переданный ответчиком истце объект долевого строительства не соответствует требованиям Федерального закона Российской Федерации от 23 ноября 2009 года N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" в связи с отсутствием в нем приборов учёта используемых энергетических ресурсов, что нарушает ее права.

Доводы представителей ответчика о том, что положения Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" не подлежат применению в отношении переданного истце объекта долевого строительства, поскольку проект на строительство МКД был разработан до вступления в силу Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», признаются судом несостоятельными.

Федеральный закон "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" регулирует отношения не только касающиеся энергетической эффективности, но и отношения по энергосбережению - реализации организационных, правовых, технических, технологических, экономических и иных мер, направленных на уменьшение объема используемых энергетических ресурсов при сохранении соответствующего полезного эффекта от их использования (в том числе объема произведенной продукции, выполненных работ, оказанных услуг) (пункт 3 части 1 статьи 2 Закона). Настоящим Законом предусмотрены направления и способы организации энергосбережения, обязательные для исполнения мероприятия этому способствующие.

Требования пункта 7 статьи 13 Закона, по оснащению многоквартирных индивидуальных приборами учёта используемой тепловой энергии, неисполнение которых ответчиком установлено в суде, относятся к обязательным для исполнения мероприятиям, направленным на энергосбережение поставляемых энергетических ресурсов и осуществлению учёта их использования.

Исходя из вышеизложенного, следует, что все многоквартирные дома, вводимые в эксплуатацию с 01.01.2012 г. после осуществления строительства, реконструкции или капитального ремонта, должны быть оснащены индивидуальными приборами учёта используемой тепловой энергии. Оснащение данными приборами учёта обусловлено именно датой ввода дома в эксплуатацию, а не датой утверждения проектной документации.

Равным образом не может быть принят во внимание довод ответчика о том, что условиями договора между истцей и ответчиком не предусмотрена установка застройщиком приборов учёта потребления тепловой энергии, стоимость работ и прибора учёта тепловой энергии не была включена в цену договора. Обязанность по оснащению передаваемого Дедович О.В. объекта недвижимости, введенного в эксплуатацию после 1 января 2012 года, прямо предусмотрена пунктом 7 статьи 13 Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Решением судьи Свердловского областного суда от 07.06.2016 г. постановление Чкаловского районного суда г. Екатеринбурга от 20.01.2016 г. о назначении административного штрафа в отношении ООО «Виктория СКК» за умышленное невыполнение требований прокурора, а именно: не устранения в установленный законом месячный срок нарушений требований законодательства об энергосбережении и повышении энергетической эффективности, указанных в представлении от 21.09.2015 г., оставлено без изменения, жалобы – без удовлетворения.

При таком положении суд находит требование Дедович О.В. о возложении на ООО «Виктория СКК» обязанности оснастить индивидуальным прибором учёта тепловой энергии ее жилое помещение, подлежащим удовлетворению.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 194 -197 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

обязать общество с ограниченной ответственностью «Виктория СКК» оснастить индивидуальным прибором учета и используемой тепловой энергии принадлежащую Дедович Ольге Валерьевне на праве общей долевой собственности (1/3 доли) квартиру № 206 дома № 48 по улице Аптекарской в городе Екатеринбурге.

Судья: /подпись/

Судья:

Секретарь:

Л.д. 184-190



Чкаловский районный суд
г. Екатеринбург