



Справа №521/12807/19

Провадження №2/521/621/20

Р І Ш Е Н Н Я

ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

06 лютого 2020 року Малиновський районний суд м. Одеси у складі:

головуючого судді – Поліщук І.О.,

при секретарі – Феслер О.С.

розглянувши у відкритому судовому засіданні в м. Одесі цивільну справу за позовом ОСОБА_1 до ТОВ «ІНФОКС» в особі філії «ІНФОКСВОДОКАНАЛ» про зобов'язання укласти договір, –

В С Т А Н О В И В:

02.08.2019 року ОСОБА_1 звернулася до суду з позовом до ТОВ «ІНФОКС» в особі філії «ІНФОКСВОДОКАНАЛ» в первісній редакції якого просила суд зобов'язати Відповідача - ТОВ «ІНФОКС» філія «ІНФОКС ВОДОКАНАЛ» Управління «ВОДОЗБУТ», код ЄДРПОУ 26472133, виключити із суми заборгованості, що рахується по особовому рахунку № НОМЕР_1, відкритого по квартирі АДРЕСА_1 яка виникла за період часу до 25.04.2019 року, суми послуг попередніх власників/споживачів послуг з водопостачання та водовідведення у розмірі 19384.68 гривень; зобов'язати Відповідача - ТОВ «ІНФОКС» філія «ІНФОКС ВОДОКАНАЛ» Управління «ВОДОЗБУТ», код ЄДРПОУ 26472133, не включати заборгованість попередніх власників/споживачів квартири за адресою: АДРЕСА_2, що виникла за період часу до 25.04.2019 року в розмірі 19384.68 гривень до суми послуги з водопостачання та водовідведення ОСОБА_1 в майбутньому та не виставляти рахунки на оплату послуг з водопостачання та водовідведення з урахуванням зазначеної заборгованості; зобов'язати Відповідача - ТОВ «ІНФОКС» філія «ІНФОКС ВОДОКАНАЛ» Управління «ВОДОЗБУТ», код ЄДРПОУ 26472133, внести до електронних систем нарахування послуг з водопостачання та водовідведення, які використовуються Відповідачем, достовірні дані про нарахування наданих послуг Позивачу та вилучити з електронних систем Відповідача нарахування попередніх власників/споживачів послуг; зобов'язати Відповідача - ТОВ «ІНФОКС» філія «ІНФОКС ВОДОКАНАЛ» Управління «ВОДОЗБУТ», код ЄДРПОУ 26472133, підключити квартиру за адресою: АДРЕСА_3. Одеса, вулиця Лип Івана та Юрія, будинок 33, квартира 1, до послуг з водопостачання та водовідведення. Позовні вимоги обґрунтовані тим 25.04.2019 року позивачка на підставі проведених електронних торгів, придбала однокімнатну квартиру, що розташована за адресою: АДРЕСА_2, яка раніше належала на праві приватної власності ОСОБА_2, реєстраційний номер облікової картки платника податку НОМЕР_2. Після придбання квартири, вона звернулася до ТОВ «ІНФОКС» філія «ІНФОКС ВОДОКАНАЛ» Управління «ВОДОЗБУТ» з метою переоформлення на себе особового рахунку № НОМЕР_1, відкритого по квартирі АДРЕСА_1. Під час звернення до відповідача дізналась, що за попереднім споживачем житлово- комунальних послуг квартири існує заборгованість за послуги з постачання води у розмірі 19384.68 гривень. На момент придбання квартири їй

нічого не було відомо про заборгованість попереднього власника. Жодних зобов'язань щодо сплати заборгованості за попередніх власників/споживачів квартири за адресою: АДРЕСА_2 , позивачка на себе не брала. ОСОБА_1 направила відповідачу заяву з проханням виключити із суми заборгованості по особовому рахунку № НОМЕР_1 , суми послуг попереднього власника квартири, яка утворилась до 25.04.2019 року включно та відкрити особовий рахунок на моє ім'я. Відповідач відмовив їй у відкритті особового рахунку, натомість було надано рахунок про сплату заборгованості попереднього власника та повідомлено, що без оплати боргу вона не буде отримувати послуги з водопостачання та водовідведення. Вважає, що відповідач порушив її права як споживача на безперебійну послугу по водопостачанню та водовідведенню, що передбачено Постановою КМУ від 21.07.2005 р. № 630. Оскільки до теперішнього часу відповідач вимагає повністю сплатити заборгованість, яка склалася в зв'язку з несплатою послуг водопостачання попереднім власником квартири, вона вимушена звернутися з даним позовом до суду. 18 листопада 2019 року позивачка подала до суду заяву про уточнення позовних вимоги, в якій фактично змінила предмет позову та просила суд на підставі наведених вище обґрунтувань позовних вимог, прийняти рішення яким зобов'язати ТОВ «ІНФОКС» в особі філії «ІНФОКСВОДОКАНАЛ» укласти з ОСОБА_1 договір на постачання та водовідведення квартири АДРЕСА_1 .

Позивачка в судове засідання не з'явилася, разом з заявою про уточнення позовних вимог подала до суду заяву про розгляд справи в її відсутність, в якій підтримала позовні вимоги в уточненій редакції та просила суд їх задовольнити в повному обсязі.

Представник відповідача -ТОВ «ІНФОКС» в особі філії «ІНФОКСВОДОКАНАЛ» проти позову заперечували, на позовну заяву в редакції від 31.07.2019 року подали відзив. В судовому засіданні представник відповідача заперечував проти задоволення позовних вимог, посиляючись на їх необґрунтованість, пославшись на відзив на позов від 06.02.2020 року.

Суд, вислухавши представника відповідача, дослідивши матеріали справи, вважає, що позовні вимоги підлягають задоволенню.

В судовому засіданні встановлено, що 25.04.2019 року ОСОБА_1 на підставі проведених електронних торгів, придбала однокімнатну квартиру, що розташована за адресою: АДРЕСА_2 , яка раніше належала на праві приватної власності ОСОБА_2 , реєстраційний номер облікової картки платника податку НОМЕР_2 .

Після придбання квартири, позивачка звернулась до ТОВ «ІНФОКС» філія «ІНФОКС ВОДОКАНАЛ» Управління «ВОДОЗБУТ» з метою переоформлення на себе особового рахунку № НОМЕР_1 , відкритого по квартирі АДРЕСА_1 .

Як вбачається з відповіді за № 2300/мал.-03 від 03.06.2019 року,начальником абонентського відділу Малиновського району ТОВ «ІНФОКС» філія «ІНФОКСВОДОКАНАЛ» позивачку повідомлено, що ними розглянуто звернення щодо відкриття особового рахунку та укладення договору за адресою: АДРЕСА_2 . Звернуто увагу, що позивачем за власним бажанням придбана квартира за адресою: АДРЕСА_2 , тим самим вона стала правонаступником попереднього власника в частині не лише набуття права власності на зазначене вище майно, але виконання зобов'язань, що існують по відношенню до даного майна, в тому числі і до договірних зобов'язань, щодо його утримання. В законодавстві України не визначено, що особа яка придбала нерухомість з торгів звільняється від будь-яких зобов'язань минулого періоду, які були набуті при утримання даного майна, в тому числі і договірних зобов'язань щодо його утримання. В законодавстві України не визначено, що особа яка придбала нерухомість з торгів звільняється від будь-яких зобов'язань минулого періоду, які були набуті при утриманні даного майна. Так, організатор торгів, повинен був забезпечити всебічний моніторинг зобов'язань щодо такого майна, та при продажу його через торги врахувати наявність певного кола останніх при його реалізації тим більше, якщо йде мова про комунальні платежі в т.ч. за постачання та водовідведення, а не продавати майно за яким по суті знаходяться відкриті зобов'язання, які не враховані при його реалізації.

Стороною відповідача не оспарювалося, що саме з підстав викладених у листі за 2300/мал.. від 03.06.2019 року з ОСОБА_1 не укладено договір на постачання та водовідведення квартири АДРЕСА_1 .

Суд не погоджується з позицією сторони відповідача – ТОВ «ІНФОКС» в особі ФІЛІЯ «ІНФОКСВОДОКАНАЛ» з огляду на наступне.

Відповідно до [статті 655 ЦК України](#) за договором купівлі-продажу одна сторона(продавець) передає або зобов'язується передати майно (товар) у власність другій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов'язується прийняти майно (товар) і сплатити за нього певну грошову суму.

Згідно зі [статтею 656 ЦК України](#) до договору купівлі-продажу на біржах, конкурсах, аукціонах (публічних торгах) Ю застосовуються загальні положення про купівлю – продаж, якщо інше не встановлено законом про ці види договорів купівлі-продажу, або не впливає з їхньої суті.

Відповідно до [ст. 659 ЦК України](#) продавець зобов'язаний попередити покупця про всі права третіх осіб на товар, що продається. В контексті даної норми на продавця не покладається обов'язок про попередження покупця про наявність у третіх осіб не прав на товар, а інтересів чи претензій, які поки не визнані як суб'єктивні права третіх осіб судом.

Враховуючи, що ТОВ «ІНФОКС» філія «ІНФОКСВОДОКАНАЛ» у відповідності до цивільного законодавства України наділений правом, а не обов'язком бути позивачем по справах за позовами про стягнення заборгованості за надані послуги з водопостачання та водовідведення, не скористалися цим право щодо пред'явлення вимог до власниці квартири ОСОБА_2 , то у них на час придбання квартири ОСОБА_1 не виникло суб'єктивне право на грошову претензію щодо вказаної квартири.

З цих підстав суд робить висновок про те, що ОСОБА_3 не мала можливості навіть знати, що за квартирою АДРЕСА_1 існує заборгованість за водопостачання та водовідведення у розмірі 19384,68 гривень, тому що з цього приводу ні судового наказу, ні рішення суду постановлено не було.

З вказаних вище підстав суд критично відноситься до позиції ТОВ «ІНФОКС» філія «ІНФОКСВОДОКАНАЛ», викладеної у листі № 2300/мал.-03 від 03.06.2019, що ОСОБА_3 придбала квартиру разом з боргами за житлово-комунальні послуги, які утворилися за час користування квартирою колишньої власниці ОСОБА_2 ..

Згідно зі [статтею 509 ЦК України](#) зобов'язанням є правовідношення, в якому одна сторона (боржник) зобов'язана вчинити на користь другої сторони (кредитора) повну дію (передати майно, виконати роботу, надати послугу, сплатити гроші тощо) або утриматися від певної дії, а кредитор має право вимагати від боржника виконання його обов'язку. Зобов'язання виникають з підстав, визначених [ст. 11 ЦК України](#), зокрема із договору.

Аналіз нормативно-правових норм, що регулюють правовідносини, які виникають у сфері зобов'язального права, дає суду підстави вважати, що у разі відмови нового власника погасити чуже зобов'язання, примусово стягнути борг з нового боржника, якщо він не давав згоду на його погашення, неможливо. Чинним законодавством не передбачено конкретних правових норм, згідно з якими на покупця квартири покладался б обов'язок перевіряти наявність заборгованості за житлово-комунальні послуги, нараховані на об'єкт купівлі-продажу. Перевіряти наявність боргу за квартирою не повинний нотаріус, який посвідчує договір купівлі-продажу.

Відповідно до [ч. 2 ст. 382 ЦК України](#) власникам квартири у двох або багатоквартирному житловому будинку належать на праві спільної сумісної власності приміщення загального

користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, будівлі, які призначені для забезпечення потреб усіх.

У запереченнях на позов представник відповідача звернув увагу суду, що згідно із ст. 14 Закону № 2189-УІІІ, яка набрала чинності з 01.05.2019 року, встановлені особливості укладання, зміни і припинення договорів про надання комунальних послуг у багатоквартирному будинку.

Згідно ч.1 ст.14 Закону № 2189-УІІІ за рішенням співвласників багатоквартирного будинку (уповноваженого органу управління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку), прийнятим відповідно до закону, договір про надання комунальної послуги укладається з виконавцем відповідної комунальної послуги, визначеним ст. 6 цього Закону: кожним співвласником багатоквартирного будинку самостійно (індивідуальний договір); від імені та за рахунок усіх співвласників багатоквартирного будинку управителем або іншою уповноваженою співвласниками особою (колективний договір); об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку або іншою юридичною особою, яка об'єднує всіх співвласників такого будинку та в їхніх інтересах укладає відповідний договір про надання комунальних послуг, як колективним споживачем.

Відповідно ч. 2 ст. 14 Закону № 2189-УІІІ передбачено, що співвласники багатоквартирного будинку (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку) самостійно обирають одну з моделей організації договірних відносин, визначену частиною першою цієї статті, за кожним видом комунальної послуги (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і з постачання та розподілу електричної енергії). У межах одного багатоквартирного будинку дозволяється обрання різних моделей організації договірних відносин за різними видами комунальних послуг.

Згідно із ч. 7 ст. 14 Закону № 2189-УІІІ у разі якщо співвласники багатоквартирного будинку самостійно не обрали одну з моделей організації договірних відносин, визначених частиною першою цієї статті, та/або не дійшли згоди з виконавцем про розмір плати за обслуговування внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують постачання відповідної комунальної послуги, між виконавцем відповідної комунальної послуги та кожним співвласником укладається індивідуальний договір про надання комунальної послуги відповідно до вимог частини третьої цієї статті з урахуванням таких особливостей: виконавець забезпечує відповідність кількісних та якісних характеристик послуги встановленим нормативам на межі централізованих інженерно-технічних систем постачання послуги виконавця та внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку; 2) до плати виконавцю комунальної послуги за індивідуальним договором не включається плата за обслуговування внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, за обслуговування внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечує постачання відповідної комунальної послуги; 3) технічне обслуговування, поточний та капітальний ремонт внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують постачання відповідної комунальної послуги, здійснюються співвласниками чи залученими ними уповноваженими на виконання таких робіт особами за рахунок співвласників. З цих підстав представник відповідача вважає, що позивачем не надано доказів щодо наявності або відсутності можливого рішення співвласників даного будинку, яким було би обрано одну з моделей організації договірних відносин з виконавцем відповідної комунальної послуги. Суд критично відноситься до такої позиції представника ТОВ «ІНФОКС» в особі філії «ІНФОКСВОДОКАНАЛ», оскільки в судовому засіданні представник відповідача не змогла пояснити суду, яким чином позивачка має надати докази відсутності можливого рішення співвласника. Суду не зрозуміло як можна надати те, чого не існує.

Відповідно до ст. 2 Закону України «Про питну воду, питне водопостачання та водовідведення», дія цього Закону поширюється на всіх суб'єктів господарювання, що виробляють питну воду, забезпечують міста, інші населені пункти, окремо розташовані об'єкти питною водою шляхом централізованого питного водопостачання або за допомогою пунктів розливу води (в тому числі пересувних), застосування установок (пристроїв), інших

засобів нецентралізованого водопостачання, надають послуги з водовідведення, а також на органи державної влади та органи місцевого самоврядування, що здійснюють регулювання, нагляд і контроль за якістю питної води та/або послуг з водовідведення, станом джерел, систем питного водопостачання та водовідведення, а також споживачів питної води та/або послуг з водовідведення.

Відповідно до [ст. 7 зазначеного Закону](#), держава гарантує захист прав споживачів у сфері питної води, питного водопостачання та водовідведення шляхом забезпечення кожної людини питною водою нормативної якості в межах науково обґрунтованих нормативів питного водопостачання залежно від району та умов проживання.

Відповідно до [статті 5 Закону України "Про природні монополії"](#) діяльність у сфері централізованого водопостачання, централізованого водовідведення віднесено до сфери природних монополій.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Інфокс» включено до Реєстру суб'єктів природних монополій у сферах теплопостачання, централізованого водопостачання та водовідведення.

Відповідно до [ст. 13 Закону України «Про житлово-комунальні послуги»](#), договір про надання комунальної послуги укладається між виконавцем відповідної послуги та споживачем або особою, яка відповідно до договору або закону укладає такий договір в інтересах споживача, або з управителем багатоквартирного будинку з метою постачання електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку.

Виконавець комунальної послуги, який займає монопольне становище на ринку, за наявності у нього технічних можливостей надання комунальної послуги не вправі відмовити в укладенні відповідного договору споживачеві чи іншій особі, яка відповідно до договору або закону укладає такий договір в інтересах споживача, якщо інше не передбачено законом.

Відповідно до [ст. 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції»](#), зловживанням монопольним (домінуючим) становищем на ринку є дії чи бездіяльність суб'єкта господарювання, який займає монопольне (домінуюче) становище на ринку, що призвели або можуть призвести до недопущення, усунення чи обмеження конкуренції, або ущемлення інтересів інших суб'єктів господарювання чи споживачів, які були б неможливими за умов існування значної конкуренції на ринку.

Законом не передбачено можливості відмови споживачу в укладенні відповідного договору у разі наявності заборгованості за надані житлово-комунальні послуги інших осіб, що раніше проживали/були власниками квартири або будинку.

Відповідно до [ст.11 ЦК України](#) однією з підстав цивільних прав та обов'язків є правочин.

За таких обставин, дії ТОВ «ІНФОКС» в особі філії «Інфоксводоканал» щодо відмови ОСОБА_4 укласти договір на водопостачання та водовідведення квартири АДРЕСА_1, не відповідають положенням [ст. 13 Закону України «Про житлово-комунальні послуги»](#), [ст. 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції»](#), п.п. 18) п. 2.1. Ліцензійних умов провадження господарської діяльності з централізованого водопостачання та водовідведення, затверджених Постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг № 307 від 22.03.2017 р. (із змінами), а тому суд приймає рішення про задоволення позову.

На підставі викладеного та керуючись [Законом України «Про житлово-комунальні послуги»](#), [ст. 13 Законом України «Про захист економічної конкуренції»](#), [ст.11,655,656,659,509, 901, 902 ЦК України](#), [ст.ст. 4, 5, 12, 13, 76-82, 89, 92, 133, 258-259, 263-265, 268 ЦПК України](#), суд –

В И Р І Ш И В:

Позов ОСОБА_1 до ТОВ «ІНФОКС» в особі філії «ІНФОКСВОДОКАНАЛ» про зобов'язання укласти договір – задовольнити.

Зобов'язати Товариство з обмеженою відповідальністю «ІНФОКС» філія «ІНФОКС ВОДОКАНАЛ» (код ЄДРПОУ 26472133) укласти з ОСОБА_1 , (РНОКПП НОМЕР_3) договір на водопостачання та водовідведення квартири АДРЕСА_1 .

Рішення суду може бути оскаржене учасниками процесу до Одеського апеляційного суду області в тридцятиденний термін.

Повний текст рішення виготовлено 06 лютого 2020 року.

Головуючий : І.О. Поліщук

06.02.20

Джерело: [ЄДРСР 87424524](#)