

РЕШЕНИЕ

ИФИО1

13 января 2016 г. ...

Вахитовский районный суд ... в составе председательствующего судьи А.Р. Галиуллина, при секретаре судебного заседания ФИО5, рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО2 к Товариществу собственников жилья «Уют»,

о признании незаконным начисление коммунальных (жилищных) услуг по графе «Охрана двора» и обязанности произвести перерасчет коммунальных услуг, об обязанности исключить из предъявленных в дальнейшем счетах-квитанциях на оплату жилищно-коммунальных услуг графу «Охрана двора»,

УСТАНОВИЛ:

ФИО2 (далее по тексту – истец) обратился в суд с иском к ТСЖ «Уют» (далее по тексту – ответчик) об истребовании документов, подтверждающих итоги голосования на общем собрании членов ТСЖ «Уют» от ..., в том числе бюллетени, доверенности и решения собственников помещений в письменной форме в рамках заочного голосования, об отмене решения собрания членов ТСЖ «Уют» от ..., об обязанности произвести перерасчет, указав в обоснование, что истцу принадлежит 1/3 доля в праве собственности на жилое помещение, расположенное по адресу: ... «Б»,..., на основании свидетельства о государственной регистрации права 16-АА 235215 от ... было проведено общее собрание собственников ТСЖ «Уют» в форме заочного голосования. Результаты данного голосования оформлены протоколом годового общего собрания ТСЖ «Уют» от ... В данном протоколе нет указания на персональное установление участников голосования, подтверждение их членства в ТСЖ. Протокол лишь содержит информацию об общей сумме площади жилья, принадлежащего лицам, принявшим участие в голосовании. В ходе данного собрания были поставлены на голосование вопросы по охране двора, а именно: «не парковать машины в ночное время», «парковать по одной машине в ночное время», «установить размер платы 40/60 рублей со второй и третьей машины соответственно», обсуждалось предложение о «запрете въезда квартиросъемщикам на парковку на территорию ТСЖ в ночное время». Из содержания рассматриваемого протокола не ясно, какое решение было принято по вышеуказанным вопросам, в самом протоколе на это не указано. Кроме того, общее число лиц, принявших участие в голосовании, судя по представленным в протоколе данным, меняется от вопроса к вопросу. Таким образом, протокол от ... содержит сведения о принятии решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им. Данное решение в соответствии со ст.44 ЖК РФ относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, причем в соответствии со ст. 46 ЖК РФ решение по данному вопросу принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа собственников помещений. В то же время в рассматриваемом нами случае состоялось не общее собрание собственников помещений, а общее собрание членов ТСЖ «Уют», причем за принятие решений по вышеуказанным вопросам, согласно протоколу, проголосовало 15%, 41%, 37%, 39% и 37% соответственно. Таким образом, вышеуказанные решения собрания членов ТСЖ противоречат положениям ЖК РФ и не влекут за собой правовых последствий.

В последствии представитель истца уточнил исковые требования, просил истребовать у ТСЖ «Уют» документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов ТСЖ «Уют» от ..., в том числе бюллетени, доверенности и решения собственников помещений в письменной форме в рамках заочного голосования; признать незаконными начисления коммунальных (жилищных) услуг по графе «Охрана двора»; обязать ТСЖ «Уют» произвести перерасчет коммунальных услуг за период с ... по ...; обязать ТСЖ «Уют» исключить из предъявляемых истцу в дальнейшем счетах-квитанциях на оплату жилищно-коммунальных услуг графу «Охрану двора».

В судебном заседании от ... представитель истца уточнил исковые требования, просил признать незаконным начисление коммунальных (жилищных) услуг по графе «Охрана двора»; обязать ТСЖ «Уют» произвести перерасчет коммунальных услуг; обязать ТСЖ «Уют» исключить из предъявленных в дальнейшем счетах-квитанциях на оплату жилищно-коммунальных услуг графу «Охрана двора», дополнительно обосновав свои требования следующим.

Согласно п. 1 ст. 158 Жилищного кодекса РФ 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 жилого помещения, взносов на капитальный ремонт. Уплата дополнительных взносов, предназначенных для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме в случае, предусмотренном частью 1.1 настоящей статьи. Согласно п. 1 и п. 8 ст. 156 Жилищного кодекса РФ плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. Размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставом товарищества собственников жилья либо уставом жилищного кооператива или уставом иного специализированного потребительского кооператива. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья, относится: установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества (п.п. 4 п. 2 ст. 145 Жилищного кодекса РФ); утверждение составленных правлением ТСЖ смет доходов и расходов на соответствующий год (п. 3 ст. 148 Жилищного кодекса РФ). В соответствии с п.п. 2, п.п. 3 п. 1 ст. 137 Жилищного кодекса РФ, товарищество собственников жилья вправе определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели; устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Согласно ч. 2 ст. 154 Жилищного кодекса РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя России от, определяют требования и порядок обслуживания жилищного фонда с целью обеспечения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками помещений или уполномоченными управляющими организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда (включая товарищество собственников жилья). Услуги по охране двора не относятся к работам и услугам по содержанию и ремонту жилищного фонда, выполнение которых, регламентируют Правила. Согласно п. 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от, содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя: а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 настоящих Правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан; б) освещение помещений общего пользования; в) обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования; г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества; д) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме; е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности; ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества; з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах «а» - «д» пункта 2 настоящих Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества. Согласно п. 17 Правил содержания общего имущества, собственники помещений обязаны утвердить на

общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. Между тем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об утверждении перечня услуг и работ не имеется. Решение, указанное в протоколе от ..., об организации охраны двора таковым признать нельзя, поскольку оно принималось членами товарищества собственников жилья «Уют» и, соответственно, имеет обязательную силу лишь для членов ТСЖ. Согласно п. 33 Правил содержания общего имущества размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, определяются органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год. Из содержания данной нормы Правил следует, что для собственников помещений, не являющихся членами товарищества собственников жилья, органы управления товарищества собственников жилья устанавливают плату только за содержание и ремонт жилого помещения в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, что соответствует требованиям ч. 1 ст. 156 Жилищного кодекса РФ. Между тем, расходы по оплате охраны двора к таковым отнести нельзя. Следовательно, поскольку истец не является членом ТСЖ, расходы на оплату услуг по охране двора не могут быть отнесены на её счет. Также истец отмечает, что услуга «охрана двора» фактически прикрывает услугу по охране автостоянки.

Представитель истца в судебном заседании уточненные иски требования поддержал.

Представитель ответчика в судебном заседании иски требования не признал, по основаниям, изложенным в письменном отзыве, просил отказать истцу в удовлетворении иска.

Привлеченные к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спора, ФИО3 и ФИО4, извещенные о месте и времени рассмотрения дела, в судебное заседание не явились.

Выслушав пояснения явившихся лиц, исследовав доказательства, имеющиеся в материалах дела, суд приходит к следующему.

В соответствии с ч. 1 ст. 153 Жилищного кодекса РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Согласно п. 5 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса 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 настоящего Кодекса.

Согласно ч. 1 ст. 155 Жилищного кодекса РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе (далее - иной специализированный потребительский кооператив).

В соответствии с ч. 1 ст. 158 Жилищного кодекса РФ 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 и взносов на капитальный ремонт.

Согласно ч. 1 ст. 56 Гражданского процессуального кодекса РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Судом установлено, что истцу принадлежала 1/3 доля в праве собственности на жилое помещение, расположенное по адресу: ... «Б», ..., на основании свидетельства о государственной регистрации права 16-АА 235215 от

Как пояснил в судебном заседании представитель истца, в настоящее время истец не является собственником указанной доли, по причине ее продажи.

... было проведено общее собрание собственников ТСЖ «Уют» в форме заочного голосования, результаты которого были оформлены протоколом годового общего собрания ТСЖ «Уют» от

В ходе данного собрания были поставлены на голосование вопросы по охране двора, а именно: «не парковать машины в ночное время», «парковать по одной машине в ночное время», «установить размер платы 40/60 рублей со второй и третьей машины соответственно», обсуждалось предложение о «запрете въезда квартиросъемщикам на парковку на территорию ТСЖ в ночное время».

Истец считает незаконным начисление коммунальных (жилищных) услуг по графе «Охрана двора», в связи с чем просит обязать произвести перерасчет коммунальных услуг за период с ... по ... и исключить из предъявленных в дальнейшем счетах-квитанциях на оплату жилищно-коммунальных услуг графу «Охрана двора».

Вместе с тем суд не находит оснований для удовлетворения требований истца, в силу следующего.

В соответствии с ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных п. 1-3.1, 4.2, 4.3 ч. 2 ст. 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание. Копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было создано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ч. 5 ст. 46 Жилищного кодекса РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Согласно ч. 6 ст. 46 Жилищного кодекса РФ собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Истцом в установленном законом порядке решение принятое общим собранием собственников помещений от ... обжаловано не было.

Принятые ... решения являлись обязательными для истца в силу ч. 5 ст. 46 Жилищного кодекса РФ, в связи с чем суд приходит к выводу о законности начисления истцу, установленных решением от ... сумм за охрану двора.

В связи с законностью начисления истцу, установленных решением от ... сумм за охрану двора, также не подлежат удовлетворению требования истца об обязании произвести перерасчет коммунальных услуг за период с ... по ... и исключении из предъявленных в дальнейшем счетах-квитанциях на оплату жилищно-коммунальных услуг графу «Охрана двора».

Кроме того, как пояснил представитель ответчика в судебном заседании образовавшаяся за истцом задолженность по графе «Охрана двора» ТСЖ «Уют» к взысканию не предъявлена, в связи с чем суд также приходит к выводу, что действия ответчика по начислению истцу коммунальных услуг по графе «Охрана двора» не нарушают права и законные интересы истца, а предъявление настоящего искового заявления является преждевременным.

Руководствуясь ст.ст.194-199 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд,

РЕШИЛ:

Иск ФИО2 к Товариществу собственников жилья «Уют» о признании незаконным начисление коммунальных (жилищных) услуг по графе «Охрана двора» и обязанности произвести перерасчет коммунальных услуг за период с ... по ..., об обязанности исключить из предъявленных в дальнейшем счетах-квитанциях на оплату жилищно-коммунальных услуг графу «Охрана двора», оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в Верховный Суд Республики Татарстан через Вахитовский районный суд ... в течение месяца со дня принятия его судом в окончательной форме.

Судья (подпись).

Копия верна.

Судья А.Р. Галиуллин