

РЕШЕНИЕ

по делу № 2-121/2022

Именем Российской Федерации

05 июля 2022 года

г. Бокситогорск

Бокситогорский городской суд Ленинградской области в составе:

председательствующего судьи Гусаровой И.М.,

при секретаре Журавлевой К.С.,

с участием:

представителя истца ООО «ЖилКомСервис» по доверенности ФИО4,

ответчика Бажулина Ю.Н. и его представителя ФИО5,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ООО «ЖилКомСервис» к Бажулину Юрию Николаевичу о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 30.06.2021 года,-

УСТАНОВИЛ:

Истец ООО «ЖилКомСервис» обратилось в суд с иском к Бажулину Ю.Н. о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном <адрес>, оформленного протоколом общего собрания от 30.06.2021г. по утверждению размера платы в размере 18 руб.; взыскании расходов по отправке почтой уведомлений о намерении обжаловать решение собственников, оформленное протоколом общего собрания от 30.06.2021г., в сумме 6 295,30 руб. и расходов по оплате государственной пошлины в размере 6 000 руб.

В обоснование заявленных исковых требований истец указывает, что ООО «ЖилКомСервис» является управляющей компанией МКД по адресу: <адрес>.

В адрес Истца 02.07.2021г. поступил протокол годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: <адрес>, проводимого в форме очно-заочного голосования от 30.06.2021г. Инициатор проведения общего собрания собственников помещений – собственник помещения № Бажулин Ю.Н. св-во №.

Повестка дня общего собрания:

1. Отчет председателя совета дома за работу в 2020г.
2. Утверждение тарифа на содержание и ремонт общедомового имущества в соответствии со ст. 156 ч.7 ЖК РФ
  - а) выступление представителя УК ООО «ЖилКомСервис»
  - б) выступление председателя совета дома

По первому вопросу: признать работу председателя совета дома удовлетворительной.

По второму вопросу: утвердить тариф на содержание и ремонт общедомового имущества в размере 18 р. 00 к. с 1 июля 2021г. сроком на один год.

Истец, ссылаясь на ч.1 ст.44, ч.2 ст. 154, ч.7 ст.155, ч.7 ст.156, ст.161 ЖК РФ, п.п. 10, 35 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением

Правительства РФ от 13.08.2006г. №491, Постановление Правительства РФ от 03.04.2013г №290 и п.16 Постановления Пленума от 27.06.2017г. №22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности», считает, что решение общего собрания собственников помещений в МКД по ул. Metallургов, д.23 в г. Пикалево, Бокситогорского р-на, Ленинградской области от 30.06.2021г. подлежит признанию недействительным в части утверждения размера платы в размере 18 руб., поскольку собственники на общем собрании приняли решение утвердить размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в размере 18 руб. в месяц, однако собственники МКД №23 по ул. Metallургов на общем собрании не определили, какие работы и услуги должна выполнять управляющая компания на размер платы 18 руб. с учетом особенности их многоквартирного дома, а также соблюдая вышеуказанные нормы законодательства РФ. Представители Управляющей компании присутствовали на данном собрании и предлагали установить размер платы в размере 21 руб. 86 коп., однако собственники не приняли предложение УК.

Плата в размере 21,86 руб. является экономически обоснованной, отвечает всем параметрам установленных Законодательством РФ.

На основании Решения совета депутатов от 21.12.2018г. №83 «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения в МО «Город Пикалево» размер платы составляет 21,86 руб. для категории домов, в т.ч., и ул. Metallургов д.23.

Согласно экспертного заключения Аудиторской формы «Инвест-Аудит» по результатам проверки экономической обоснованности размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещений, включающий в себя плату за услуги и работу по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказываемых ООО «ЖКС», такой размер составляет 23 руб. 99 коп.

Таким образом, собственники помещений в МКД №23 по ул. Metallургов на их общем собрании в нарушение требований ст. 156 ЖК РФ утвердили экономически не обоснованный размер платы за содержание и ремонт общего имущества их многоквартирного дома в размере, который не обеспечит содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства, в связи с чем оспариваемое решение по утверждению размера платы в размере 18 руб. подлежит признанию недействительным.

Истец заинтересован в признании оспоримого решения общего собрания недействительным, т.к. он несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в МКД, поддерживать которое в соответствии с требованиями законодательства будет невозможно при размере платы в 18 руб.

Кроме того, в рамках гражданского дело № 2-1/2020г. проводились судебные экспертизы в АНО «Санкт-Петербургский институт независимой экспертизы и оценки», АНО «Центр судебной экспертизы «Петроэсперт» в которых по результатам расчета эксперта экономически обоснованный размер платы за содержание и текущий ремонт МКД за период с 01.07.2018г. по 30.06.2019г. составлял 19,98 руб.

В судебном заседании представитель истца ООО «ЖилКомСервис» по доверенности ФИО4 на иске настаивала и просила суд его удовлетворить в полном объеме по основаниям, указанным в иске. Также поддержала доводы, изложенные в письменных возражениях на отзыв на исковое заявление, согласно которых со ссылкой на ст.ст.44, 45,

46 ЖК РФ указано, что из содержания оспариваемого решения общего собрания собственников помещений в МКД следует, что инициатором проведения данного общего собрания собственников являлся собственник помещения №40 Бажулин Ю.Н., в связи с чем в силу действующего законодательства Бажулин Ю.Н. является надлежащим ответчиком по настоящему делу. К протоколу общего собрания собственников приложены бюллетени, которые не содержат: ни номера, серии и даты выдачи право подтверждающего документа; ни номера регистрационной записи и даты внесения такой записи в ЕГРН, что не позволяет принять данные решения для подсчета голосов. Требование об указании документов, подтверждающих право собственности на помещение необходимо для установления полномочий на принятие участие в общем собрании собственников помещений, голосовании по вопросам, включенным в повестку собрания, и наличия кворума собрания. Отсутствие в бюллетене сведений о документе, подтверждающем право собственности, является основанием для исключения такого бюллетеня из подсчета голосов, поскольку ставит под сомнение то обстоятельство, что бюллетень заполнялся самим собственником, а также указывает на отсутствие у голосующего лица титула собственника. Суд не подменяет собой счетную комиссию, и истребование сведений из БТИ и ЕГРП судом взводится только в целях проверки соответствия данных, указанных в бюллетенях, но не в целях установления наличия зарегистрированного права, то есть в случае отсутствия таких сведений, бюллетень изначально не должен быть принят к голосованию счетной комиссией. Таким образом, при исключении указанных бюллетеней общее количество голосов собственников, принявших участие во внеочередном общем собрании, составит 0,00 кв.м, что соответствует 0% от общего числа голосов всех собственников помещений дома, что свидетельствует об отсутствии кворума для принятия решений. В соответствии с вышеизложенным обжалуемое решение от 30.06.2021 года, в части утверждения тарифа на содержание и ремонт общедомового имущества в размере 18 руб. с 01 июля 2021г. сроком на 1 год в соответствии с п.7 ст. 156 ЖК РФ является ничтожным на основании п.2 ст. 181.5 ГК РФ в связи с отсутствием кворума.

Договором на управление, содержание и ремонт МКД, форма которого утверждена протоколом общего собрания собственников, определено, что изменение условий договора, его расторжение и прекращение допускаются по взаимному согласию сторон, вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением (п.7.2). По смыслу ч.3 ст. 162 ЖК РФ, приведенные в ней положения договора управления, являются его существенными условиями и в силу общих начал гражданского и жилищного законодательства подлежат обязательному согласованию сторонами такого договора. Решение общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не может быть произвольным, при его принятии должны учитываться предложения управляющей организации, содержащие экономическое обоснование, и установленный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен обеспечивать безопасное и надлежащее содержание его имущества в многоквартирном доме. Размер платы в размере 18 руб. не отвечает требованиям законодательства, отсутствует экономическое обоснование, не утверждены работы за данный размер платы. ООО «ЖКС» несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества, поддержание которого будет невозможно при размере платы утвержденной на общем собрании. Размер платы в размере 21,12 руб. является экономически обоснованный, утвержден на основании Решения от 21 декабря 2018г. №83 «Об установлении размера платы за содержание о помещения в МО «город Пикалево».

Ответчик злоупотребляет своим правом с 2017г. по в Бокситогорском городском суде Ленинградской области рассматривались аналогичные дела по исковому заявлению ООО «ЖКС» к Бажулину Ю.Н. о признании недействительным решения общего собрания по утверждению размера платы, инициатором которых был Бажулин Ю.Н. Так же проводились экспертизы размера платы по МКД ул. Metallургов д.23, однако ответчик при проведении данных собраний не принимает это во внимание и целенаправленно предлагает к утверждению размер платы меньше чем определено экспертными заключениями и этими расчетами.

В судебном заседании ответчик Бажулин Ю.Н. и его представитель ФИО5 с иском не согласились и поддержали доводы, изложенные в письменном отзыве на иск и в письменной позиции, согласно которых ответчик с предъявленными исковыми требованиями не согласен, считает их не подлежащими удовлетворению, поскольку:

1) Обоснованность оспариваемого истцом решения. Со ссылкой на положения ч. 4, 7 ст. 156 ЖК РФ, ч.2, 4 ст.55 ГрК РФ указано, что общее собрание собственников, решение которого оспаривает управляющая организация, имело кворум, не признано несостоявшимся. На этом собрании управляющая организация вносила предложения по стоимости содержания общего имущества собственников помещений, как следует из самого искового заявления. Таким образом, установление размера платы за содержание общего имущества на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, состоявшемся 30.06.2021г., отвечает требованиям закона и принято правомерно, а потому не должно быть признано недействительным. Ссылка истца на установление размера платы на основании решения органа местного самоуправления при наличии решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, неправомерна. На ОСС, решение которого обжалуется истцом, участникам собрания было представлено экономическое обоснование предложенного размера платы. Так, в качестве обоснования изменения размера платы было указано на то, что управляющей компанией были включены в размер платы за содержание общего имущества собственников помещений в МКД работы, которые не выполнялись управляющей компанией на протяжении ряда лет; также, что управляющей компанией ряд работ был выполнен в прошлые периоды и не требуется к выполнению в последующий период; то, что после передачи функций по обращению с отходами Региональному оператору по управлению с отходами и прекращением в связи с этим управляющей компанией оказания услуг по сбору и вывозу отходов (ТКО) размер платы за содержание общего имущества, включавший в себя стоимость услуг по сбору и вывозу ТКО, не изменился в меньшую сторону, и прочие основания. Представителям управляющей компании было предложено представить со своей стороны экономическое обоснование (расчет, сметы, перечень работ с обоснованием ценообразования) предлагаемой (установленной) управляющей компанией платы. Это предложение ОСС было проигнорировано управляющей компанией. Установление управляющей компанией платы за содержание общего имущества собственников помещений в МКД на основании решения местного совета депутатов, без проведения общего собрания собственников, не соответствует установленному законом порядку определения размера платы за содержание общего имущества (ч. 7 ст. 156 ЖК РФ). Доводы истца в части отсутствия экономического обоснования установленного ОСС размера платы за содержание общего имущества и текущий ремонт, а также в части правомерности установления размера платы на основании решения органа местного самоуправления при наличии решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, также не основан на нормах закона.

2) Отсутствие обоснования права требования и нарушения прав истца. Со ссылкой на п. 4 ч.1 ст. 131 ГПК РФ, ч.6 ст. 46 ЖК РФ, п. 104 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 указано, что исковое заявление ООО «Жилкомсервис» не содержит указания на то, в чем заключается нарушение прав истца и какие конкретно права или законные интересы истца нарушены. Оспариваемым решением не нарушаются права и законные интересы истца, исковые требования истца не направлены на восстановление или предупреждение нарушения прав истца. Верховный Суд РФ указал, что основания обжалования решения ОСС помещений в МКД установлены главой 6 ЖК РФ. Этой нормой права не предусмотрено такое основание обжалования решения ОСС, как несогласие организации, осуществляющей управление МКД с решением собрания. Таким образом, истцом в нарушение ст.ст. 55, 56, п. 4 ч. 1 ст. 131 ГПК РФ не представлены доказательства нарушения прав истца обжалуемым решением ОСС, а значит, обоснования правомерности обращения истца в суд с предъявленным иском.

3) Недобросовестность поведения истца. В настоящем иске, равно как и в имевших место ранее судебных разбирательствах между теми же сторонами по схожим вопросам (отмена решений общих собраний собственников по вопросам установления платы за содержание общего имущества) управляющая компания ссылается на различные основания установления размера платы за содержание общего имущества в МКД: на установленный органами местного самоуправления размер платы за содержание общего имущества и размер стоимости содержания общего имущества в МКД, установленный на основании заключений сторонних организаций (экспертное заключение, аудиторское заключение). Таким образом, поведение истца, заключающееся в различной интерпретации порядка и оснований установления (изменения) размера платы за содержание общего имущества собственников жилых помещений, является недобросовестным и свидетельствует о нарушении истцом общеправовых принципов справедливости и равенства. Более того, истец ссылается в исковом заявлении на экспертные заключения, которыми установлен экономически обоснованный размер платы за содержание и текущий ремонт МКД на период с 01.07.2018 г. по 30.06.2019 г., т.е., за период, отличный от того, на который определен размер платы за содержание общего имущества собственников МКД и текущий ремонт на общем собрании собственников помещений, состоявшемся 30.06.2021 г. Также, в исковом заявлении имеется ссылка истца на «экспертное заключение Аудиторской формы «Инвест-Аудит» по результатам проверки экономической обоснованности размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещений, включающий в себя плату за услуги и работу по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказываемых ООО «ЖКС». Касаемо этого документа, не указаны его реквизиты (дата, номер, прочее), отсутствуют указания на его относимость к данному спору, он не поименован в списке приложений к иску. Таким образом, истец указывает на некий документ в обоснование своих требований, при этом не прикладывая его к иску и не обосновав свою ссылку на него, что также является недобросовестным.

4) Предъявление иска к ненадлежащему ответчику. Истец оспаривает решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, предъявляя требования о признании этого решения недействительным. Ответчик не может нести ответственность за принятие решений коллективным органом управления, поскольку не имеет полномочий на решающий голос при голосовании и имеет право только голосовать на общем собрании собственников помещений в МКД на общих основаниях. При этом истец предъявляет исковые требования к ответчику без обоснования выбора ответчика и без указания на то, каким образом и какие права ответчика нарушил персонально ответчик.

5) Отсутствие надлежащего обоснования требования истца и представленных истцом доказательств обстоятельств, на которые ссылается последний. Истец указывает, что к протоколу ОСС «приложены бюллетени, которые не содержат ни номера, серии и даты выдачи правоподтверждающих документов, ни номера регистрационной записи и даты внесения такой записи в Единый государственный реестр недвижимости, что не позволяет принять данные решения для подсчета голосов». При этом истец не представил доказательств тех обстоятельств, на которые он ссылается.

Вместе с тем, истец указывает на экономическую обоснованность иного размера тарифа (по сравнению с установленным оспариваемым ОСС), не представляя доказательств экономической обоснованности указанного им (истцом) размера платы. Такое поведение истца не только является нарушением требований ст.ст. 55, 56 ГК РФ, но и злоупотреблением правом, недопустимым в силу закона, в связи с чем просит суд отказать в удовлетворении исковых требований в полном объеме.

Проверив материалы дела, выслушав доводы представителя истца ООО «ЖилКомСервис» по доверенности ФИО4, ответчика Бажулина Ю.Н. и его представителя ФИО5, суд находит иски обоснованными и подлежащими удовлетворению в полном объеме по следующим основаниям:

Согласно п. 1 ст. 290 ГК РФ, п. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам квартир и собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, а также земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.

В силу ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В силу ст. 249 ГК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Согласно ч. 1 ст. 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с ч.2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

При этом объем, качество, периодичность каждой из таких работ и услуг должно отвечать требованиям к минимальному перечню работ и услуг, указанных в Минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290.

В пункте 14 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2017 N 22 "О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности" разъяснено, что под содержанием общего имущества в многоквартирном доме следует понимать комплекс работ и услуг, направленных на поддержание этого имущества в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность их имущества, доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг.

По смыслу указанных положений управляющая компания обязана выполнять работы и (или) оказывать услуги: 1) по управлению многоквартирным домом, 2) оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, включая обеспечение готовности инженерных систем, 3) предоставлять коммунальные услуги, 4) осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Корреспондирующей обязанностью собственников многоквартирного дома является оплата предоставляемых работ и услуг.

Согласно части 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 ЖК РФ. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

В пункте 16 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации N 22 указано, что при разрешении споров, связанных с внесением платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, услуги и работы по управлению таким домом, следует учитывать, что утвержденный общим собранием собственников размер такой платы не может устанавливаться произвольно, должен обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства и отвечать требованиям разумности (часть 1 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об утверждении существенного условия договора управления многоквартирным домом о порядке определения размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, признанное недействительным решением суда, не подлежит применению. В этом случае плата за содержание жилого помещения подлежит перерасчету исходя из порядка определения размера платы, определяемого в соответствии с прежними условиями договора управления многоквартирным домом (часть 7 статьи 156, части 1, 2, 3 статьи 162 ЖК РФ) ( пункт 18).

Из материалов дела и объяснений сторон судом установлено, что на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Пикалево, ул. Металлургов д. 23, от 15.03.2009 между управляющей компанией ООО «ЖилКомСервис» и собственниками жилых помещений был заключен договор на

управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, согласно утвержденной указанным решением собственников МКД от 15.03.2009 форме договора.

С 01.10.2015 года на протяжении более 4 лет применялся тариф на содержание и ремонт жилого помещения в размере 19,47 руб.

Решением Совета депутатов муниципального образования «Город Пикалево» №83 от 21.12.2018г. с 01.02.2019г. установлен минимальный размер платы за содержание жилого помещения для многоквартирных домов в размере 21,12 руб. за кв. м.

Решением Бокситогорского городского суда Ленинградской области от 13.07.2020 по делу №2-1/2020(2-121/2019)), вступившем в силу 14.08.2020, по иску ООО «ЖилКомСервис» признано недействительным решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, Бокситогорский район, город Пикалево, ул. Metallургов д.23, оформленное протоколом от 30.06.2018г. и проведенного по инициативе Бажулина Ю.Н., в части утверждения тарифа на содержание и ремонт общедомового имущества с 01.07.2018г. сроком на один год в размере 17,48 руб.

В соответствии с заключением эксперта АНО «Центр судебной экспертизы «ПетроЭксперт» № 19-083-Р-2-121/2019АНО с учетом дополнительного заключения № 20-020-Р-2-1/2020АНО произведенного по делу 2-1/2020(2-121/2019) следует, что по результатам расчета эксперта экономически обоснованный размер платы за содержание и текущий ремонт МКД по адресу: г. Пикалево, ул. Metallургов, д. 23 в период с 01.07.2018 по 30.06.2019 составляет 19,98 руб. на 1 кв.м. общей площади помещения в месяц.

Решением Бокситогорского городского суда Ленинградской области от 15.01.2020 по делу №2-26/2020, вступившем в силу 18.02.2020, по иску ООО «ЖилКомСервис» признано недействительным решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, Бокситогорский район, город Пикалево, ул. Metallургов д.23, оформленное протоколом от 30.06.2019 и проведенного по инициативе Бажулина Ю.Н., в части утверждения тарифа на содержание и ремонт общедомового имущества с 01.07.2019г. сроком на один год в размере 17,48 руб.

Решением Бокситогорского городского суда Ленинградской области от 22.01.2021 по делу №2-30/2021, вступившем в силу 13.04.2021, по иску ООО «ЖилКомСервис» признано недействительным решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, Бокситогорский район, город Пикалево, ул. Metallургов д.23, оформленное протоколом от 30.06.2020 и проведенного по инициативе Бажулина Ю.Н., в части утверждения тарифа на содержание и ремонт общедомового имущества с 01.07.2020г. сроком на один год в размере 17,48 руб.

Бажулин Ю.Н. на основании договора купли-продажи квартиры от 02.07.2008 является собственником квартиры №40 дома №23 по улице Metallургов города Пикалево Бокситогорского района Ленинградской области.

30.06.2021 состоялось годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Пикалево, ул. Metallургов, д. 23, проводимое в форме очно-заочного голосования, из которого следует, что инициатором проведения общего собрания собственников помещений является собственник помещения №40 Бажулин Ю.Н., по результатам собрания, в числе прочего, принято решение об утверждении тарифа на содержание и ремонт общедомового имущества в размере 18 руб. с 01.07.2021 сроком на один год.

На указанном собрании управляющая компания ООО «ЖилКомСервис» предлагала согласовать тариф в размере 21,86 руб. за кв.м.



Истец ООО «ЖилКомСервис» просит суд признать недействительным решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 23 по ул. Metallургов д.23, оформленное протоколом общего собрания от 30.06.2021 указывая, что: утвержденный размер платы за содержание и ремонт общего имущества в размере 18 руб. в месяц определен без учета предложений управляющей организации; представители Управляющей компании присутствовали на данном собрании и предлагали установить размер платы в размере 21 руб. 86 коп., которая является экономически обоснованной и отвечает всем параметрам установленным Законодательством РФ, однако собственники не приняли предложение УК; собственники не определили, какие работы и услуги должна выполнять управляющая компания на размер платы 18 руб. с учетом особенности их многоквартирного дома и с соблюдением норм законодательства РФ; согласно экспертного заключения Аудиторской фирмы «Инвест-Аудит» по результатам проверки экономической обоснованности размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, включающей в себя плату за услуги и работу по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказываемых ООО «ЖКС», такой размер составляет 23,99 руб.; собственники помещений в МКД №23 по ул. Metallургов на их общем собрании в нарушение требований ст. 156 ЖК РФ утвердили экономически не обоснованный размер платы за содержание и ремонт общего имущества их многоквартирного дома в размере, который не обеспечит содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

В соответствии с ч. 1 ст. 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование. Перечень полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме, предусмотрен ч. 2 ст. 44 ЖК РФ. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в числе прочих полномочий, принятие решения, в том числе об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

Согласно ч. 3 ст. 39 ЖК РФ Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В силу ч. 2 ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; 2) взнос на капитальный ремонт; 3) плату за коммунальные услуги.

В силу ч. 7 ст. 155 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации, за исключением случаев, предусмотренных частью 7.1. настоящей статьи и ст. 171 ЖК РФ. При этом размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме,

которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 настоящего Кодекса. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год (ч. 7 ст. 156 ЖК РФ).

Аналогичное положение закреплено в п. 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

Согласно п. 1 ст. 156 ЖК РФ и пункта 29 Правил, плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающим содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Пунктом 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее - Правила), утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, установлено, что при определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Предложения управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования (пункт 17 Правил).

Согласно пункту 35 Правил указанные в пунктах 31 - 34 настоящих Правил размеры платы за содержание и ремонт жилого помещения и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем, в частности: а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; в) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам; г) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома (пункт 10 Правил).

В соответствии с пунктом 11.1 Правил минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и

Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 утвержден минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. В названном документе перечислено, что именно должно включаться в содержание и техническое обслуживание дома, а также указаны параметры и условия, которым в целях безопасности людей и сохранности жилого дома в любом случае должны отвечать строительные конструкции этого дома независимо от желания собственников отдельных его помещений и включения ими соответствующих работ и услуг в договор с управляющей компанией.

Таким образом, решение общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не может быть произвольным, при его принятии должны учитываться предложения управляющей организации, содержащие экономическое обоснование, и установленный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен обеспечивать безопасное и надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Исходя из разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации, данных в пункте 16 Постановления от 27 июня 2017 г. N 22 "О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности" разъяснено, что при разрешении споров, связанных с внесением платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, услуги и работы по управлению таким домом, следует учитывать, что утвержденный общим собранием собственников размер такой платы не может устанавливаться произвольно, должен обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства и отвечать требованиям разумности (часть 1 статьи 156 ЖК РФ).

Под содержанием общего имущества в многоквартирном доме следует понимать комплекс работ и услуг, направленных на поддержание этого имущества в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность их имущества, доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (пункт 14 указанного Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации).

В силу части 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Как следует из материалов дела, тариф за содержание жилья установлен оспариваемым решением общего собрания собственников МКД от 30.06.2021г. ниже применяемого с 01.02.2019г. минимального размера платы за содержание жилого помещения для многоквартирных домов в муниципальной образовании «Город Пикалево» в размере 21,12

руб. за кв.м., установленного Решением Совета депутатов муниципального образования «Город Пикалево» №83 от 21.12.2018г.

Между тем, ответчиком Бажулиным Ю.Н. не были представлены суду допустимые и достоверные доказательства экономической обоснованности размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере 18 руб., установленного годовым общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом от 30.06.2021. От проведения по делу судебной экспертизы для определения экономически обоснованного размера платы за содержание и текущий ремонт МКД по адресу: г. Пикалево, ул. Metallургов, д. 23 в период с 01.07.2012 по 30.06.2022 ответчик отказался.

Представленная ответчиком Бажулиным Ю.Н. в ООО «ЖилКомСервис», как приложение к протоколу, расчет экономически обоснованного тарифа на содержание и ремонт общедомового имущества с 01.07.2021 сроком на один год в размере 18 руб., не соответствует минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденному Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290, при том, что как установлено судом, с 01.10.2015 в отношении МКД по адресу г. Пикалево, ул. Metallургов д. 23 был установлен тариф в размере 19,47 руб. и он являлся фиксированным на протяжении более 4 лет; на основании решения Совета депутатов муниципального образования «Город Пикалево» Бокситогорского района Ленинградской области №83 от 21.12.2018г. с 01.02.2019г. минимальный размер платы за содержание жилого помещения для многоквартирных домов установлен в размере 21,12 руб. за кв.м., который полностью соответствует представленному управляющей компанией ООО «ЖилКомСервис» расчету размера платы за содержание и текущий ремонт МКД в многоквартирном доме №23 по ул. Metallургов на 2021г. и отвечает целям безопасности людей и сохранности жилого дома.

Кроме того, судами по делам №2-1/2020, №2-26/2020 и №2-30/2021 установлено, что при проведении общих собраний 30.06.2018, 30.06.2019 и 30.06.2020 предложения управляющей компании не учитывались, утверждаемый тариф в размере 17,48 руб. за 1 кв.м. не был экономически обоснован, не обеспечивал содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Инициатива Бажулина Ю.Н. по проведению 30.06.2021 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по вопросу утверждения тарифов на содержание жилья практически в том же размере (в размере 18 руб.), т.е. в размере ниже применяемого с 01.02.2019г. минимального размера платы за содержание жилого помещения для многоквартирных домов в муниципальной образовании «Город Пикалево» в размере 21,12 руб. за кв.м., а также ниже экономически обоснованного размера платы за содержание и текущий ремонт МКД, определенного заключением эксперта АНО «Центр судебной экспертизы «ПетроЭксперт» № 19-083-Р-2-121/2019АНО с учетом дополнительного заключения № 20-020-Р-2-1/2020АНО, что неоднократно установлено судом экономически не обоснованным и не обеспечивающим содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующего законодательства, фактически свидетельствует об отклонении от добросовестного поведения, ожидаемого от любого участника жилищных отношений, учитывающего права и законные интересы стороны договора управления, поскольку направлено на определение размера платы в соответствии с прежними условиями договора управления многоквартирным домом, то есть без учета реальных затрат на оказание услуг и производства работ, занижения платы на содержание жилья, что является злоупотреблением правом (ст.10 ГК РФ).

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу, что тариф за содержание жилья в размер 18 руб. определен ответчиком произвольно, без учета предложений управляющей компании и не обеспечивает содержание жилья в соответствии с требованиями закона, а, соответственно, решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в части утверждения тарифа за содержание жилья должно быть признано недействительным в виду несоразмерности (занижению) платы перечню услуг и работ, необходимым объемам.

Доводы ответчика о том, что он не является надлежащим ответчиком по делу, суд считает несостоятельными по следующим основаниям:

Как указано в ч. ч. 1, 2 ст. 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

В соответствии с ч.5 ст. 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном этим 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 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований этого 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.

По смыслу положений ст. 45 ЖК РФ надлежащим ответчиком по иску об оспаривании решения собственников помещений многоквартирного жилого дома является собственник или собственники помещений многоквартирного дома, по инициативе которых было созвано общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, поскольку именно данное лицо обеспечивает созыв, подготовку и проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме; такое лицо формирует повестку собрания, обеспечивает порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, в частности с первичными документами.

Из содержания оспариваемого решения общего собрания собственников помещений в МКД, оформленного протоколом общего собрания от 30.06.2021 года, следует, что инициатором проведения данного общего собрания собственников являлся собственник помещения №40 Бажулин Ю.Н., в связи с чем в силу действующего законодательства Бажулин Ю.Н. обязан был обеспечить первичные документы, подтверждающие целесообразность предлагаемого тарифа на содержание жилья (экономическое обоснование исходя из состава общего имущества многоквартирного дома, его конструктивных особенностей, степени износа, наличия оборудования, его особенностей и др.) и он является надлежащим ответчиком по настоящему делу.

В силу ч.2 ст.181.1 ГК РФ решение собрания, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия, порождает правовые последствия, на которые решение собрания направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании (участников юридического лица, собственников, кредиторов при банкротстве и

других - участников гражданско-правового сообщества), а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

Поскольку в силу ч.7 ст.156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется общим собранием собственников помещений с учетом предложений управляющей организации, для которой решение общего собрания обязательно, то управляющая компания вправе оспаривать решение общего собрания собственников помещений, которым нарушаются права и законные интересы управляющей компании.

Учитывая, что истцом ООО «ЖилКомСервис» при предъявлении искового заявления указано, в чем заключается нарушение его охраняемого законом интереса, а именно на то, что истец заинтересован в признании оспоримого решения общего собрания недействительным, т.к. управляющая компания несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в МКД, поддерживать которое в соответствии с требованиями законодательства будет невозможно при размере платы в 18 руб., суд считает, что доводы ответчика об отсутствии у управляющей организации права на предъявления иска о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и предъявлении иска ненадлежащим лицом являются необоснованными в силу определенных Жилищным кодексом Российской Федерации и договором управления, заключенным с собственниками многоквартирного дома, полномочий управляющей организации многоквартирного дома.

С учетом вышеизложенного, суд считает необходимым признать недействительным решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Пикалёво, ул. Металлургов, д.23 от 30.06.2021 года, оформленное протоколом общего собрания от 30.06.2021 года, об утверждении тарифа на содержание и ремонт общедомового имущества в размере 18 р.

Истец также просит суд взыскать с ответчика Бажулина Ю.Н. понесенные истцом расходы по отправке почтой уведомлений о намерении обжаловать решение собственников, оформленное протоколом общего собрания от 30.06.2021, в сумме 6 295,30 руб. и расходы по оплате государственной пошлины в размере 6 000 руб.

В соответствии с ч.1 ст.88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В соответствии со ст. 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся: суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам; расходы на оплату услуг переводчика, понесенные иностранными гражданами и лицами без гражданства, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации; расходы на проезд и проживание сторон и третьих лиц, понесенные ими в связи с явкой в суд; расходы на оплату услуг представителей; расходы на производство осмотра на месте; компенсация за фактическую потерю времени в соответствии со статьей 99 настоящего Кодекса; связанные с рассмотрением дела почтовые расходы, понесенные сторонами; другие признанные судом необходимыми расходы.

В силу части 1 статьи 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых

требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

В соответствии с п. 6 ст. 181.4 ГК РФ лицо, оспаривающее решение собрания, должно уведомить в письменной форме заблаговременно участников соответствующего гражданско-правового сообщества о намерении обратиться с таким иском в суд и предоставить им иную информацию, имеющую отношение к делу.

Как усматривается из материалов дела, истцом была выполнена обязанность, предусмотренная п. 6 ст. 181.4 ГК РФ об уведомлении в письменной форме заблаговременно участников соответствующего гражданско-правового сообщества о намерении обратиться с иском в суд, что подтверждается квитанциями ФГУП «Почта России» об отправке на общую сумму 6 295,30 рублей.

Платежным поручением № 880 от 24.11.2021 истцом была оплачена государственная пошлина в установленном законом порядке и размере в сумме 6 000 руб.

С учетом вышеизложенного, принимая во внимание, что суд пришел к выводу об удовлетворении исковых требований ООО «ЖилКомСервис» и о признании недействительным решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 30.06.2021 года, на основании ст. 94, 98 ГПК РФ суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца возврат госпошлины, оплаченной при подаче иска, в размере 6 000 руб. и связанные с рассмотрением дела почтовые расходы в размере 6 295,30 руб.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ,

решил:

Исковые требования ООО «ЖилКомСервис» удовлетворить.

Признать недействительным решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Пикалёво, ул. Metallургов, д.23 от 30.06.2021 года, оформленное протоколом общего собрания от 30.06.2021 года, об утверждении тарифа на содержание и ремонт общедомового имущества в размере 18 руб.

Взыскать с Бажулина Юрия Николаевича в пользу ООО «ЖилКомСервис» расходы по отправке почтой уведомлений об обжаловании решения собственников в размере 6 295 рублей и расходы по оплате государственной пошлины в размере 6 000 рублей, а всего взыскать с него 12 295 (двенадцать тысяч двести девяносто пять) рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме в Ленинградский областной суд путем подачи апелляционной жалобы в Бокситогорский городской суд.

Решение в окончательной форме принято 12 июля 2022 года.

Судья: <данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>