РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

07 марта 2014 г.

Тушинский районный суд г. Москвы в составе
председательствующего федеральной судьи Ушаковой Т.Г.,
при секретаре Варфоломеевой М.В.,
с участием адвоката С
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-43/14 по иску Х к ТСЖ « » о признании части решений годового собрания членов ТСЖ от 10.05.2012 г. недействительными, признании действий ответчика по начислению платы за содержание и ремонт помещения незаконными, взыскании денежных средств,

УСТАНОВИЛ:

Истица Х обратилась в суд с иском к ТСЖ « », окончательно уточнив требования в порядке ст.39 ГПК РФ, просит суд признать решение годового общего собрания членов ТСЖ « » от 10.05.2012 г. в форме заочного голосования по вопросам: п. 1, 3, 6, 9, 10, 13, 15 недействительным, признать действия ТСЖ « » незаконными по начислению платы за содержание и ремонт жилого помещения по тарифу и ставке с лифтом и мусоропроводом с ноября 2009 г. и обязать ТСЖ « » произвести перерасчет платы за содержание и ремонт жилого дома по ставкам и тарифам: «Жилые дома со всеми удобствами с лифтом без мусоропровода» с ноября 2009г. по апрель 2013г. и вернуть переплату в сумме руб. коп., признать действия ТСЖ « » незаконными по начислению платы за коммунальные услуги по нормативу, а не исходя из показаний общедомового прибора учета тепловой энергии, введённого в эксплуатацию в доме 10.07.2005 г., и обязать ТСЖ « » произвести перерасчет и возвратить сумму переплаты за отопление за 2010 г.-2011 г., исходя из показаний общедомового прибора учета тепловой энергии руб. коп., признать действия ТСЖ « » незаконными по начислению платы за дополнительные услуги с 01.01.2012 г.: за регистрационное обслуживание; за бухгалтерское обслуживание; за клининг (сверхнормативный) и обязать ТСЖ « » произвести перерасчет платы за дополнительные услуги и возвратить сумму переплаты за эти три дополнительные услуги с 01.01.2012 г. по апрель 2013 г. в размере руб. коп., признать действия ТСЖ « » незаконными по начислению платы за дополнительную услугу «домофон» по тарифу «домофон с трубкой», вместо тарифа «автоматическое запирающее устройство АЗУ» с декабря 2008 г. до января 2012 г. и обязать ТСЖ « » произвести перерасчет платы за услугу «домофон» с октября 2009 г. по декабрь 2011 г. и вернуть сумму переплаты в размере руб.

При этом истица просит в иске вынести частное определение в адрес межрайонного следственного комитета о наличии в действиях сотрудников ГКУ « », ГКУ « » (ранее) и председателя правления ТСЖ « » - Р , из кв. состава преступления, предусмотренного ч.3 ст. 159.2 УК РФ, в связи с незаконной выплатой бюджетной субсидии на счет ТСЖ « », в результате

чего был нанесен ущерб бюджету города Москвы в сумме руб. за период с 2010 г. по 2012 годы.

В обоснование требований ссылается на то, что истица и ее несовершеннолетняя дочь Д , .1995 г.рождения, являются собственниками квартир и , расположенными в доме по адресу: г.Москва, ул д. к. . Х является членом ТСЖ « » по кв. и также она является членом ТСЖ « » по кв. как законный представитель несовершеннолетней дочери - собственницы кв. . 29.03.2012 г. в ТСЖ « » планировалось проведение годового общего собрания членов ТСЖ « » в форме очного голосования, на рассмотрение которого были вынесены следующие вопросы: 1. Об обращениях членов ТСЖ « и собственников помещений многоквартирного дома; 2. Об утверждении годового отчета о деятельности Правления ТСЖ « » за 2011 год. 3. Об утверждении отчета об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ « » за 2011 г.; 4. Об определении направлений использования дохода от финансовой деятельности ТСЖ « », - экономии по статьям бюджета, полученным в 2011 г.; 5. Об утверждении заключения ревизионной комиссии ТСЖ « » по результатам поверки годовой бухгалтерской отчетности за 2011 г.; 6. Об утверждении сметы доходов и расходов ТСЖ « » на 2012 г.; 7. Об утверждении и дополнении в Положение о Правлении ТСЖ « »; 8. ОБ утверждении положения о резервном фонде ТСЖ « »: 9. Об утверждении новой редакции Устава ТСЖ « »; 10. О необходимости смены организации, оказывающей услуги по обслуживанию и эксплуатации МКД; 11. О выборе способа охраны подъезда многоквартирного дома; 12. Об оплате за услуги по обслуживанию домофонного устройства в 2012 г.; 13. Об утверждении платы/тарифов за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, а также дополнительные услуги (домофон, антенна, дежурные) в 2012 г. собственниками МКД; 14. Об ознакомлении с Постановлением Правительства Москвы № 369-ПП от 16.08.2011 г. «О порядке предоставления управляющим организациям субсидий из бюджета города Москвы на компенсацию затрат по оплате дежурных подъездов жилых домов; 15. О подтверждении платы/тарифов, начисленных в 2011 г. за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, а также за дополнительные услуги (домофон, антенна, дежурные), собственниками многоквартирного дома; 16. Об обязательной установке обратных клапанов на систему водоснабжения собственникам, установившим гигиенические души и водонагреватели. Годовое общее собрание членов ТСЖ « » в форме очного голосования 29.03.2012 г. было проведено с нарушением всех норм процедуры проведения общего собрания членов ТСЖ. Это было не общее собрание членов ТСЖ, а просто встреча небольшого количества членов ТСЖ, на которой около 20-25 минут жители разговаривали о проблемах дома. В повестке дня очного собрания членов ТСЖ одним из первых вопросов должен был быть вопрос об избрании счетной комиссии для подсчета кворума годового общего собрания, для подсчета голосов при голосовании. Также в повестке дня должны были быть вопросы о выборе секретаря собрания и места хранения протокола собрания и бюллетеней голосования, однако этих вопросов в повестке дня открытого общего собрания 29.03.2012 г. не было, и ничего из этого не голосовалось. Материалов для

ознакомления не было, как было указано в уведомлении о проведении собрания 29.03.2012 г.: «В комнате администраторской будут материалы к собранию». На встрече 29.03.2012г. бюллетени выдали не прошитые, без указания на каждом листке ФИО и без указания места для подписи, чтобы их потом можно было идентифицировать, также в бюллетенях не было указано количество голосов для голосования. После выдачи бюллетеней 29.03.2012 г. у Правления запросили материалы для ознакомления. К - член ТСЖ из кв. вызвался раздавать материалы. Их было максимум 30-35 штук. При раздаче материалов не хватило и через какое-то время были привезены еще материалы. Всего порядка 70 штук. А в доме 107 членов ТСЖ из 95 квартир. Все было сделано заранее подготовлено к очному собранию, чтобы сказать, что кворума нет и после этого перевести проведение собрания в заочное голосование. Протокол счетной комиссии 29.03.2012 г. на открытом «собрании», которое было встречей членов ТСЖ, не оглашался с указанием площадей с учетом общедолевой собственности присутствующих на встрече 29.03.2012 г. Все пришедшие, поговорив о проблемах дома, заслушали председателя правления Р , который сказал, что если ТСЖ будет делать начисления «без мусоропровода», тогда ТСЖ не будет получать субсидию г. Москвы, что было явным введением в заблуждение членов ТСЖ. В конце встречи члены ТСЖ, забрав с собой не прошитые бюллетени, без указания ФИО, без указания площадей для голосования, ушли домой. Поводить собрание в форме заочного голосования при том, что не были выдержаны все нормы проведения очного собрания согласно ЖК РФ, правление ТСЖ « » не имело права согласно ЖК РФ. Однако, с 17.04.2012 г. по 30.04.2012 г. под предлогом того, что очное собрание 29.03.2012 г. не состоялось ввиду отсутствия кворума, хотя на встрече 29.03.2012 г. счетную комиссию никто не выбирал для подсчета кворума, и это было не собрание, а встреча членов ТСЖ, было проведено годовое общее собрание членов ТСЖ « » в форме заочного голосования, оформленное протоколом годового общего собрания членов ТСЖ « » № 10-05/2012 от 01.05.2012 г. В уведомлении о собрании в форме заочного голосования не была приведена повестка дня собрания. В повестке дня собрания, появившейся только в протоколе собрания № 10-05/2012 от 10.05.2012 г., также как на очном собрании не было пункта об избрании счетной комиссии. 10.11.2012 г. в квартире Ч оказались бюллетени заочного голосования члена ТСЖ из кв. Ч , который не участвовал при подсчете голосов. Годовое общее собрание членов ТСЖ « » от 10.05.2012 г. должны быть признаны недействительными, поскольку проведено с большим количеством грубейших нарушений действующего жилищного законодательства РФ, Х и ее дочери указанным решением причинен финансовый ущерб в сумме руб. коп. В нарушение действующего законодательства в извещении не была указана повестка дня годового общего собрания членов, которая должна была совпадать с повесткой дня собрания в форме очного голосования от 29.03.2012 г., на котором не было кворума, повестка дня собрания обязательно должна была быть указана в извещении о заочном голосовании. Повестка дня собрания появилась только в протоколе годового общего собрания членов ТСЖ № 10-05/2012 от 10.05.2012 г. Бюллетени голосования к годовому общему собранию членов ТСЖ выдавались всем собственникам жилья в доме без уточнения информации: член или

не член ТСЖ « » получает бюллетень для голосования. Бюллетень из квартиры был выдан дочери собственницы - Ч без доверенности от нее на получение бюллетеня и он был сдан дочерью 05.05.2012 г., а срок приема бюллетеней был до 01.05.2012 г., результаты голосования по этому бюллетеню не должны были учитываться при подсчете голосов, но их учли. Также в нарушение действующего законодательства в бюллетенях голосования не была указана общая площадь квартиры с учетом процента голосов от общедолевой собственности дома. Была указана только площадь квартиры по свидетельству о праве собственности. В протоколе годового общего собрания членов ТСЖ указано: число лиц, имеющих право на участие в годовом общем собрании членов ТСЖ - 107, что составляет 100% однако не было указано, кем являются эти 107 членов ТСЖ: членами ТСЖ по жилым помещениям или вместе с 4-мя нежилыми помещениями: Продукты, Стоматология, Аптека и «Пошив Штор», которые находятся на 1-м этаже дома, общая площадь которых составляет 367,30 кв.м. без учета общедолевой собственности. Все 4 нежилых помещения являются собственниками помещений и (по их словам) они также являются членами ТСЖ « ». Бюллетени голосования в апреле 2012 г. им почему-то не выдали. При подсчете кворума в протоколе годового общего собрания членов ТСЖ у этих 107 членов ТСЖ не была указана общая площадь в квадратных метрах с учетом общедолевой собственности, которая составляет 100%. Договоры на обслуживание и эксплуатацию и по оплате коммунальных услуг у ТСЖ « » с не членами ТСЖ « », также как и с членами ТСЖ отсутствуют. В протоколе годового общего собрания членов ТСЖ указано количество проголосовавших бюллетеней 61 (55,5%), но в протоколе не была указана общая площадь этих проголосовавших 61 члена ТСЖ с учетом общедолевой собственности в квадратных метрах. 61 бюллетень принадлежит членам ТСЖ из всего 50 квартир жилого дома, в котором всего 138 квартир и 4 нежилых помещения на 1-м этаже которым не дали бюллетени для голосования. В протоколе годового общего собрания членов ТСЖ указано, что по всем вопросам голосования 2 бюллетеня (3,2%) признаны недействительными, однако площади этих двух бюллетеней не указаны. Члены ТСЖ из всего 48 квартир от общего количества 138 квартир приняли участие в заочном голосовании в апреле 2012 г. Один бюллетень из кв. бесследно исчез. Результаты голосования по всем без исключения вопросам голосования, указанным в бюллетенях голосования, указаны в протоколе годового общего собрания членов ТСЖ только в процентах без указания площадей с учетом общедолевой собственности собственников жилья дома. Решения общего собрания членов ТСЖ принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей, в результате чего все результаты заочного голосования в апреле 2012 г. должны считаться недействительными. По данным осмотра бюллетеней 10.11.2012 г. только по вопросам в бюллетенях: п.13.1; п.13.5; п. 13.6; 13.7 количество голосов при определении кворума по разным вариантам ответов абсолютно разное и количество голосов при подсчете количества голосов по недействительным бюллетеням по этим 4 вопросам тоже разное, также как и по результатам голосования: «за», «против» «воздержался» процент для определения кворума при голосовании по этим вопросам получается абсолютно разный. Из этого следует, что единого кворума по

разным вопросам голосования не было. В нарушение законодательства материалы к годовому общему собранию членов ТСЖ не раздавались вместе с бюллетенями, и не было указано общедоступное место для ознакомления с материалами, по которым были выданы бюллетени для голосования. В извещении о годовом общем собрании членов ТСЖ была сделана ссылка - «перед заполнением бюллетеней просим ознакомиться материалами к собранию на сайте». Названия сайта не было указано. Ссылка на сайт вызывает проблемы, так как не все имеют возможность использовать интернет и/или распечатывать материалы. На сайте www.v121.ru, были размещены не все материалы, а всего по 9 пунктам из 16 пунктов повестки дня. По семи пунктам повестки дня №№ 1; 4; 10; 11; 12; 15; 16 вообще не было размещено ни одного документа, без изучения которых невозможно было правильно сделать выбор при голосовании. Счетная комиссия не выбиралась для подсчета кворума годового общего собрания членов ТСЖ и для подсчета голосов по результатам голосования. В протоколе годового общего собрания членов ТСЖ только указано: «В соответствии с протоколом Правления функции счетной и комиссии выполняла Ч ». Счетная комиссия должна включать в себя не менее 3 человек, с обязательным указанием способа связи с членами счетной комиссии, их адреса и телефоны. Протокол годового общего собрания членов ТСЖ от 10.05.2012 г. должен был быть обязательно подписан и членами счетной комиссии, однако подписи Ч в нем нет. В нарушение действующего законодательства многие вопросы, указанные в бюллетенях, не входили в повестку дня годового общего собрания членов ТСЖ, и/или были сгруппированы в один вопрос из нескольких вопросов для одновременного голосования, что является нарушением ЖК РФ. В силу изложенного, решение годового общего собрания членов ТСЖ по вопросам повестки дня и в бюллетенях: п.1; п.12; п.13; п.15 - должны быть признаны недействительными, так как каждый вопрос должен был вынесен на отдельное голосование. В бюллетени голосования были внесены вопросы, которых не было в повестке дня годового общего собрания членов ТСЖ, также в повестку дня собрания были внесены изменения, что является нарушением. В повестке дня годового общего собрания членов ТСЖ пункт 13 был приведен в следующем виде: «Об утверждении платы за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги, а также за дополнительные услуги (домофон, антенна, дежурные) в 2012 г. собственникам МКД». В нарушение ЖК РФ в бюллетенях голосования появился пункт 13.1, в котором появились не пронумерованные отдельно 5 вопросов для их одновременного голосования: плата за содержание и ремонт жилого помещения как для категории дома: жилые дома со всеми удобствами, с лифтом и мусоропроводом (приложение №№ 7, 8 постановления); тариф на холодную воду и водоотведение (согласно приложениям 11,12,13 постановления); тариф на тепловую энергию (согласно приложениям 14,15,16 постановления); тариф на горячую воду (согласно приложениям 17,18,19 постановления); тариф на электрическую энергию, отпускаемую энергосбытовыми организациями (согласно прилож. 20, 21). Первый из этих пяти вопросов для одновременного голосования пункта 13.1, появившегося только в бюллетенях: «Утвердить плату за содержание и ремонт жилого помещения на 2012 год как для категории дома: жилые дома со всеми удобствами, с лифтом и мусоропроводом (приложение № 7, 8 постановления)» противоречит решению собрания членов ТСЖ

« » в форме заочного голосования, проходившего с 23.09.2009г. по 28.10.2009г. (Протокол №3 от 02.11.2009г.), при заваренном мусоропроводе «Мусоропровод в Эксплуатацию не вводить», после которого дом: ул. , , должен быть отнесен к категории домов: «Дом со всеми удобствами с лифтом без мусоропровода», как следует из разъяснения, содержащегося в ответе Департамента ЖКХиБ г.Москвы № 05-05-329/3 от 21.02.2013 г., и из разъяснения в ответе Инспекции Жилищного Надзора по СЗАО от 08.10.2012 г. №588-2012 и №596-2012, которая 08.10.2012 г. вынесла Предписание в адрес ТСЖ « » - сделать перерасчет жителям за не предоставленную услугу мусоропровод за 3 года. 9 Арбитражный Апелляционный Суд г. Москвы 20.05.2013 г. вынес Постановление в пользу этого Предписания Инспекции Жилищного Надзора по СЗАО от 08.10.2012 г.: сделать перерасчет жителям за не предоставленную услугу мусоропровод за 3 года». В ответе Инспекции Жилищного Надзора по СЗАО № 588-2012 и № 596-2012 от 08.10.2012 г. указано про необоснованность внесения в повестку дня собрания в апреле 2012 г. для голосования вопроса про плату за содержание и ремонт на 2012 г. для категории дома: «с мусоропроводом», так как это противоречит решению собрания членов ТСЖ от 02.11.2009 г. (Протокол №3): «Мусоропровод в эксплуатацию не вводить», после которого категория дома стала: «С лифтом без мусоропровода». Вопросы под номерами: 2, 3, 4, 5 из пяти вопросов пункта п.13.1 для одновременного голосования про утверждение тарифов на коммунальные услуги собрание членов ТСЖ вообще не вправе было выносить на обсуждение собрания членов ТСЖ, так как тарифы на коммунальные услуги в г. Москве ежегодно устанавливаются Постановлением Правительства Москвы. Кроме того в ЖК РФ в вопросе п.13.1 повестки дня, который появился в таком виде только в бюллетенях, и которого не было вообще в таком виде в повестке дня собрания, было вынесено не пронумерованных отдельно 5 вопросов для одновременно го голосования, что недопустимо согласно ЖК РФ. Первый из этих пяти вопросов для одновременного голосования пункта 13.1, появившегося только в бюллетене: «Утвердить плату за содержание и ремонт жилого помещения на 2012 год как для категории дома: жилые дома со всеми удобствами, с лифтом и мусоропроводом (приложение №7,8 постановления)» должен был быть вынесен на обсуждение общего собрания собственников жилья, а не членов ТСЖ. В октябре 2008 г. была выбрана обслуживающая организация: ООО « », с которой ТСЖ « » 01.12.2008 г. заключило договор №1 «Обслуживания и эксплуатации», и с декабря 2008 г. расчетчица квартплаты из ООО « » стала делать ЕПД не через систему ЕИРЦ и за содержание и ремонт собственникам жилья а по ценам Правительства Москвы по категории дома: «Со всеми удобствами с лифтом и мусоропроводом», при том, что мусоропровод был заварен. Таким образом, ТСЖ « » как управляющая организация выполняет услугу содержание и техническое обслуживание дома ненадлежащим образом. С 2009 года ТСЖ « », как Управляющая организация, скрыв информацию от ГКУ « », что мусоропровод в доме заварен, что техническое обслуживание мусоропровода не производится, стало незаконно подавать документы на получение бюджетной субсидии по категории дома: «Со всеми удобствами с лифтом и мусоропроводом» и с 2009 года ТСЖ стало получать субсидии по категории дома «с

лифтом и мусоропроводом». Согласно ответу ОЭБ и ПК УВД по СЗАО ГУ МВД России по г. Москве от 20.02.2012 г. было выявлено, что товарищество незаконно предоставляло документы в ГКУ « » для получения бюджетной субсидии. Также было установлено, что произвольно взимается плата за пользование домофоном и мусоропроводом, вследствие чего имеется существенная переплата. В извещении о годовом общем собрании членов ТСЖ Правление ТСЖ просило соблюсти формальности для получения субсидии, на открытом общем собрании членов ТСЖ 29.03.2012 г. Р - председатель правления ТСЖ заявил, что если ТСЖ « » будет делать начисления за содержание и ремонт «без мусоропровода», тогда ТСЖ « » не будет получать бюджетную субсидию, что, по утверждению Х , было сделано специально, чтобы ввести в заблуждение членов ТСЖ, и что повлияло на результаты голосования за содержание и ремонт жилья на 2012 г. Собрания на 2013 г. в доме не проводилось. Согласно Постановлению Правительства Москвы №299-ПП от 24.04.2007 г. и дополнениям к нему Управляющие организации, которые обеспечивают представление в ГУ ИС АО обоснованных заявок на получение субсидий из бюджета и расчет размера субсидии исходя из установленного уровня регулируемых цен (тарифов) вправе получать бюджетную субсидию г. Москвы. Согласно ответу заместителя Префекта СЗАО Ж №13-09-23/3 от 29.03.2013 г.: «По результатам проверки - Дирекцией ЖКХиБ СЗАО документов и отчетности, представленных со стороны ТСЖ « » для подтверждения целевого использования сумм бюджетных субсидий, выделенных на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, установлено отсутствие документально подтвержденных расходов по обслуживанию мусоропроводов, расположенных в указанном доме. В этой связи со стороны ГКУ Дирекция ЖКХиБ в судебном порядке будет взыскано в бюджет г. Москвы излишне полученная сумма бюджетных субсидий, предоставленных ТСЖ « » в размере руб. Поскольку сумма бюджетной субсидии, выплаченная ТСЖ « », напрямую зависит от применяемой цены за содержание и ремонт жилых помещений, 07.06.2013 г. ГКУ « » подала иск в Арбитражный суд г. Москвы на ТСЖ « . » по взысканию суммы руб. в бюджет г. Москвы. В данное время выплата бюджетной субсидии г. Москвы на счет ТСЖ заблокирована до возврата со счета ТСЖ разницы в бюджет г. Москвы излишне полученной суммы бюджетных субсидий в сумме руб. Так как ТСЖ « » находится на самоуправлении, согласно ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство РФ устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами. Также истица указывает, что обслуживающая организация ООО « » никогда не обслуживала заваренный мусоропровод, но плату за содержание и текущий ремонт ТСЖ « » начисляло собственникам жилья по тарифу: «С лифтом и мусоропроводом», следовательно, до принятия решения собрания (Протокол №3 от 02.11.2009 г.) обслуживание дома происходило ненадлежащим

образом, в нарушение ЖК РФ, и должен быть выполнен перерасчет собственникам жилья за не оказанную услугу с октября 2009 г. (3 годя исковой давности), как указано в Предписании ИЖН по СЗАО от 08.10.2012 г. После принятия решения собрания членов ТСЖ « » мусоропровод в эксплуатацию не вводить, ТСЖ « » неправомерно делало начисления собственникам по тарифу и ставке с мусоропроводом, вместо тарифа и ставки «без мусоропровода», а также ТСЖ незаконно получало бюджетную субсидию в большем размере, потому что ТСЖ « » утаило от ГКУ « » информацию, что мусоропровод заварен и не обслуживается. Х и ее дочери, по их утверждению, нанесен материальный ущерб принятием решения по вопросу п.13 повестки дня собрания. Первым вопросом подпункта 13.1 об утверждении ставки/тарифа за содержание и ремонт на 2012 г. по категории дома: «Со всеми удобствами с лифтом и мусоропроводом», появившимся также в бюллетенях голосования в виде 5 вопросов для одновременного голосования в нарушение ЖК РФ им нанесен материальный ущерб: по кв. 1 12 за I-IV 2013 год – руб. коп., за 2012 год – руб. коп., итого за I-IV 2013 г. и за 2012 г. – руб. коп. По кв. 113 за I-IV 2013 год – руб. коп., за 2012 год - руб., итого за I-IV 2013 г. и за 2012 г. – руб. коп. Итого за 2012 г. по апрель 2013 г. по кв. 112 и 113 сумма ущерба по оплате за содержание и ремонт по ставке и тарифу «с мусоропроводом» по решению п.п.13.1 годового общего собрания членов ТСЖ составила – руб. коп. Х и ее несовершеннолетней дочери также нанесен финансовый ущерб принятием решения по вопросу: «Об утверждении платы/тарифов за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, а также дополнительные услуги (домофон, антенна, дежурные) в 2012 году собственниками многоквартирного дома» принятием решения по оплате за дополнительные услуги, которых не было в повестке дня собрания в п.13, но которые в нарушение ЖК РФ появились в бюллетенях для заочного голосования. Так как Общее собрание членов ТСЖ не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня, по появившимся в бюллетенях 7 вопросам к пункту 13 повестки дня сгорания, которых не было в повестке дня. Согласно ответу Префектуры № 12-04-9160/2 от 28.11.2012 г. и ответа ГКУ « » № 1944 от 24.10.2012 г. в правление ТСЖ « » были направлены письма по вопросу нарушения применения ставки на содержание и текущий ремонт общего имущества, а именно завышение тарифа в части дополнительных начислений сверх планово-нормативной ставки по видам платежей за регистрационное обслуживание. бухгалтерское обслуживание по расчету квартплаты и клининга (сверхнормативного). На запрос Х 26.11.2012 г. в Департамент ЖКХиБ г. Москвы: «Правомерно ли то, что на счет ТСЖ « » взимаются с 2012 г. с собственников жилья суммы за 3 дополнительные услуги: регистрационное обслуживание по 1,87р/м2; бухгалтерское обслуживание - расчетчица квартплаты по 1,77р/м2; клининг (сверхнормативный) по 2,80 р/м2, при том, что ТСЖ « » в 2012 году получает бюджетную субсидию и при том, что просто уборка под названием «клининг по нормативу» уже вошла в смету расходов и доходов на 2012 год по статье «Содержание многоквартирного дома» на сумму руб. в месяц или руб. в год, был получен ответ Департамента ЖКХиБ г. Москвы № 05-05-4333/2-2 от

24.12.2012 г. Согласно этому ответу Департамента ЖКХиБ г. Москвы ТСЖ, применяющее в расчетах установленные Правительством Москвы цены на содержание и ремонт жилых помещений, а также получающая субсидию из бюджета города Москвы, не вправе взимать дополнительные платежи на оплату расходов, учтенных в ставке ПНР (Планово-нормативный расход). Также в Департаменте ЖКХиБ г. Москвы Х разъяснили при получении данного ответа 24.12.2012 г., что ТСЖ имеет право собирать целевые деньги только на отвлеченные темы: охрана, провести кабельное телевидение, установить вай фай, домофон, а за уборки, зарплаты и т.д. Эти первые две дополнительные услуги: регистрационное обслуживание, бухгалтерское обслуживание по расчету квартплаты из вышеуказанных трех дополнительных услуг, входят в услугу Управления, которая входит в ПНР. Третья услуга - Клининг (уборка пола), входит тоже в ПНР. Плата за клининг (сверхнормативный) - даже из названия видно - это дополнительное взимание платы за клининг (или уборку, которая входит в ПНР), и взимать плату за уборку сверх нормы, то есть дополнительно при том, что ТСЖ « » в 2012 г. получало бюджетную субсидию, ТСЖ было не вправе, так как утверждение на собрании дополнительного платежа за уборку, входящего в состав платы за содержание и ремонт общего имущества, является нарушением условий предоставления бюджетной субсидии. ТСЖ « » подало заявку в ГКУ « » на получение бюджетной субсидии г. Москвы на 2013 год. Следовательно, в 2013 году ТСЖ не имело права делать взимания за эти три дополнительные услуги. Во время проведения заочного голосования в апреле 2012 г. правление ТСЖ обратилось письменно ко всем членам ТСЖ « » с сообщением, что услуги паспортного учета и расчета квартплаты могут быть предоставлены за счет средств бюджета г. Москвы через ЕИРЦ. В обращении была дана, по утверждению Х , дезинформация, вводящая в заблуждение членов ТСЖ: «При обслуживании ЕИРЦ есть некоторые существенные недостатки:- удаленность от дома; - наличие очередей; - главный недостаток - невозможность контролировать платежи жителей и их задолженности, что непременно приведет к ухудшению финансовой дисциплины». Также сообщалось: «В настоящий момент не выдаются никакие справки, выписки из домовой книги, и не заводятся никакие регистрационные действия для жителей, имеющих задолженности». Все это намерено, по убеждению Х , ввело в заблуждение членов ТСЖ для принятия ими неправильного решения при голосовании. Обращение к членам ТСЖ во время голосования с данным обращением неправомерно, так как это носит характер навязанного решения членам ТСЖ. По данным осмотра бюллетеней 10.11.2012 г. только по 3 вопросам в бюллетенях: п.13.5; п.13.6; п.13.7, - количество голосов при определении кворума по разным вариантам ответов абсолютно разное и количество голосов при подсчете количества голосов по недействительным бюллетеням по этим 3 вопросам тоже разное, также как и по результатам голосования: «за», «против» и «воздержался» процент для определения кворума при голосовании по этим 3 вопросам получается разный. Из этого следует, что единого кворума по разным вопросам голосования не было. Исходя из изложенного про начисление по трем дополнительным услугам: за регистрационное обслуживание, бухгалтерское обслуживание по расчету квартплаты и клининга (сверхнормативного). ТСЖ

« », получавшее в 2012 г. бюджетную субсидию г. Москвы, было не вправе принимать решение на общем собрании при заочном голосовании про плату за три дополнительные услуги. Также внесение этих 3 вопросов в бюллетени голосования про эти три дополнительные услуги было грубым нарушением ЖК РФ, так как их вообще не было в повестке дня собрания, они появились только в бюллетенях, а выносить на обсуждение вопросы, или включать в бюллетени заочного голосования вопросы про эти три дополнительные услуги которых не было в повестке дня, правление ТСЖ было не вправе. Во время голосования правление сделало уведомление о недостатках в работе ЕИРЦ за счет бюджетных денег. Также правление ТСЖ написало, по утверждению истицы, дезинформацию про работу ЕИРЦ, про очереди и что не выдаются справки, у кого есть задолженности по оплате ЖКУ, тем самым правление ТСЖ спровоцировало и навязало неправильное голосование членами ТСЖ за эти три дополнительные услуги. Принятие решения собрания членов ТСЖ 10.05.2012 г. при заочном голосовании об оплате за эти 3 дополнительные услуги должно лишить ТСЖ получения бюджетной субсидии г. Москвы как за 2012 год, так и не даст возможность получать ее в 2013 году, что отразится на финансовом состоянии Х и ее дочери, так и всех собственников жилья в доме. Х и как законный представитель несовершеннолетней дочери - Д , собственницы кв. . голосовала против всех трех вопросов по дополнительным услугам: п.13.5, п.13.6. п.13.7. которых вообще не было в повестке дня собрания, но которые появились в бюллетенях голосования. Сумма ущерба, причиненного с дочерью от принятия решения по этим трем дополнительным услугам согласно вопросам п. 13.5., п. 13.6., п. 13.7. решения собрания, которых вообще не было в повестке дня собрания, которые появились только в бюллетенях составила сумму: 1,87 р м2+1,77 р/м2+2,80 р/м= 6,44 р/м2 в месяц на общую площадь квартир: 112 и 113 - 47,1м2 + 69, 9м2 = 117 м2 с 01.2012г. На общую площадь 117 м2 х 6,44 р/м2= 753,48 руб. в месяц. За 2012 год по 1V.2013 г.: за 16 месяцев финансовый ущерб: 753,48 р. х 16 мес. = 12055 руб. 68 коп. В нарушение ЖК РФ п.15 повестки дня собрания: «О подтверждении платы/тарифов, начисленных в 2011 за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, а также за дополнительные услуги (домофон, антенна, дежурные) собственникам многоквартирного дома» включает в себя 5 вопросов для одновременного голосования. В противоречии с ч.1 ст.45 ЖК РФ, согласно которой собственники помещений обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание членов ТСЖ и собственников жилья в доме по принятию решения о размере платы за содержание и ремонт и по другим вопросам на 2011 г., на 2011 год собрания вообще не проводилось. В 2011 г. начисление платы за содержание и ремонт производилось по ставке и тарифу по категории: «дом со всеми удобствами с лифтом и мусоропроводом», и одновременно на счет ТСЖ « » перечислялись бюджетные субсидии г. Москвы, что было неправомерно, так как дом после решения собрания членов ТСЖ « » при заваренном мусоропроводе: «Мусоропровод в эксплуатацию не вводить» (Протокол №3 от 02.11.2009 г.) стал относиться к категории домов: «Со всеми удобствами с лифтом без мусоропровода». В связи с применением тарифов и ставок за содержание и ремонт жилого помещения как за дом с лифтом и мусоропроводом Х с дочерью причинен финансовый ущерб в сумме

8276 руб. 24 коп.: за период с ноября 2009 г. по апрель 2013 г. за содержание и ремонт сумма для возврата и перерасчёта по кв. 112 и 113 – 4299 руб. 26 коп. + 3976 руб. 98 коп. Х считает, что собственниками жилых помещений в жилом доме, расположенном по адресу: г. Москва, ул. , д. , корп. , избран способ управления многоквартирным домом посредством создания ТСЖ « », однако образование или ликвидация ТСЖ согласно ЖК РФ не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

При этом Х обосновывает требования тем, что по п.15 повестки дня собрания: «О подтверждении платы/тарифов, начисленные в 2011 г. за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, а также за дополнительные услуги (домофон, антенна, дежурные) собственникам многоквартирного дома» правление ТСЖ « » не имело права выносить на обсуждение вопрос - о подтверждении платы/тарифов за коммунальные услуги, так как согласно ЖК РФ это не входит в компетенцию общего собрания членов ТСЖ. Тарифы на коммунальные услуги утверждаются органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством РФ и ТСЖ не имеет никакого права менять тарифы на коммунальные услуги согласно ЖК РФ. Функциями ТСЖ и его назначением является управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме. В свою очередь, вышеприведенные положения законодательства устанавливают четкий порядок формирования платы за коммунальные услуги исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством РФ. Согласно п.15 «Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электротеплоснабжение, газоснабжение и отопление рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжения организаций в порядке, определенном законодательством РФ. В случае если исполнителем является ТСЖ, или Управляющая организация, то расчет размера платы за коммунальные услуги, а также приобретение исполнителем холодной воды, горячей воды, услуг водоотведения, электрической энергии, газа и тепловой энергии осуществляются по тарифам, установленным в соответствии с законодательством РФ и используемым для расчета размера платы за коммунальные услуги гражданами. Согласно п.21 Правил № 307 предусматривается проведение один раз в год корректировки в соответствии с фактическим потреблением тепловой энергии платы за услугу отопление. Согласно п.22 Правил № 307 собственники помещений несут обязательства по оплате коммунальных услуг исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета. Согласно п.22 Правил №307 в случае наличия переплаты по данной услуге, денежные средства должны быть возвращены управляющей организацией жителям либо учтены при оплате данной услуги в счет будущих периодов. ТСЖ « » не является хозяйствующим субъектом с

самостоятельными экономическими интересами, отличными от интересов членов товарищества. Соответствующие обязательства ТСЖ « » перед ресурсоснабжающими организациями не могут быть большими, чем в случае заключения этими организациями прямых договоров с жильцами - членами ТСЖ. Товарищество вправе получать от жильцов плату за отопление в том же порядке, как ресурсоснабжающая организация, излишне взысканная плата неправомерна, подлежит перерасчету и возврату плательщику согласно п. 27 Правил, утвержденных Постановлением № 307 Правительства РФ от 23.05.2006 г. Решение годового общего собрания членов ТСЖ по п.15 и 13.1 про коммунальные услуги принято с нарушением положений ЖК РФ, поскольку порядок установления платы за коммунальные услуги, в том числе и определение последствий переплаты за указанные услуги гражданам определяется действующим законодательством, и ТСЖ не уполномочено на его изменение, а также решение годового общего собрания членов ТСЖ нарушает права истицы и ее дочери, устанавливая иной, нежели продиктован законодателем порядок оплаты коммунальных услуг. В доме с ТСЖ « » 10.07.2005 г. были введены в эксплуатацию приборы учета тепла. Следовательно, начисления по отоплению собственникам жилья правление ТСЖ « » обязано было делать по приборам учета тепла согласно Постановления Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 г. В нарушение п. 21, п. 22 и п. 27 Правил № 307 от 23.05.2006 г. и в нарушение ч.1, ч.2, ч.3 ст.157 ЖК РФ делались начисления за отопление по нормативу, а не по приборам учета тепла. В связи с начислением платы в 2011 г. за коммунальные услуги по нормативу, а не по приборам учета, введенным в эксплуатацию 10.07.2005 г., за отопление истице с дочерью причинен ущерб решением общего собрания по п.15 решения собрания за 2011 г.: 3865 руб. 97 коп. + 5737 руб. 39 коп. = 9603 руб. 36 коп. В связи с начислением платы в 2010 г. и 2011 г. за коммунальные услуги по нормативу, а не по приборам учета, введенным в эксплуатацию 10.07.2005 г., в частности за отопление истице и ее дочери причинен ущерб в сумме за 2010 г. и 2011 г.: 10263 руб. 24 коп. + 9603 руб. 36 коп. = 19866 руб. 60 коп. Также в обоснование требований истица указывает, что по данным правления ТСЖ по отоплению в 2010 г. было начислено МОЭК 1565862 руб. 85 коп., а начислено жителям 22326 руб. Разница 666752 руб. 10 коп, на площадь дома 9768,6 кв.м. сумма перерасчета 68,25 р/кв.м. На площадь 117 кв.м. вышло 7985 руб. 25 коп. По данным правления ТСЖ по отоплению в 2011 г. было начислено МОЭК 1513498 руб. 61 коп., а начислено жителям 2487375 руб. Разница 973876 руб. 4 коп., на площадь дома 9768 руб. 6 коп. кв.м. сумма перерасчета 99,69 р/кв.м. На площадь 117 кв.м. вышло 11663 руб. 73 коп. Итого за 2010 г. и 2011 г. 19648 руб. 98 коп. Без предварительного решения собрания членов ТСЖ « » по принятию тарифов за дополнительные услуги на 2011 г.: домофон, антенна, дежурные нельзя было выносить на голосование в апреле 2012 г. вопрос задним числом: - Утвердить плату/тарифов по этим трём дополнительным услугам за 2011 г. Принятием решения по п. 15 повестки дня собрания по оплате за домофон в 2011 году (а начисления делались, как за домофон с трубкой при отсутствии трубок домофона), за размер которого не принималось решение, отличное от тарифов Правительства Москвы на 2011 год., причинен ущерб в сумме 384 руб. за 2011 год. До декабря 2008 г. первая эксплуатирующая организация ОАО « » делала начисления за услугу «Домофон» по тарифу за

«ЗУ» - «Запирающее Устройство». В декабре расчетчица квартплаты из ООО « » заключило договор «Обслуживания и эксплуатации», без всякого предупреждения, начала делать начисления «За Домофон» по тарифу «С трубкой домофона». Согласно ответу ОЭБ и ПК УВД от 20.02.2012 г. было установлено, что произвольно взимается плата за пользование домофонами и мусоропроводами, вследствие чего имеются существенные переплаты. Согласно вопросу п.9 повестки дня решением годового общего собрания членов ТСЖ утверждена новая редакция Устава ТСЖ « ». В этой редакции Устава нет ни слова про ответственность Председателя правления ТСЖ « », которая была указана в п.15.3 прежней первой редакции Устава 2005 года. Председатель правления несет ответственность перед Товариществом за убытки, причинённые действиями (бездействием) в случаях, предусмотренным законодательством. В новой редакции Устава нет ничего про ответственность членов правления ТСЖ « ». Поэтому внесение в новую редакцию Устава ТСЖ « » требования про ответственность председателей ТСЖ за действия или бездействия, которое было в первой редакции Устава ТСЖ « » 2005 г., необходимо для членов ТСЖ « » и собственников жилья в доме. В нарушение ЖК РФ в пункте 13.3 новой редакции Устава указано про кворум: Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества (их представители), обладающие в совокупности более чем 50% голосов от общего числа членов Товарищества. То есть пропущено слово «голосов» перед словом членов, то есть кв.м. сравнивают с числом. Это приведет к неправильному подсчету кворума и фальсификации итогов голосования. Также в новой редакции Устава в п.1 главы 8 указано, что член Товарищества и не являющийся членом Товарищества собственник помещений, имеет право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и объеме, которые установлены ЖК РФ и настоящим Уставом, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества. Про раскрытие информации не указано: «На основании действующих Постановлений РФ, Москвы, ЖК РФ и Устава». По данному вопросу п.1 повестки дня годового общего собрания членов ТСЖ в нарушение ЖК РФ в бюллетенях появились три вопроса для одновременного голосования, которых вообще не было в повестке дня годового общего собрания членов ТСЖ. Решение по вопросу п.1 повестки дня годового общего собрания членов ТСЖ должно быть признано недействительным. Решение годового общего собрания членов ТСЖ по вопросу п.3 повестки дня собрания: Об утверждении отчета об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ « » за 2011 год должно быть признано недействительным, так как собрания о принятии сметы доходов и расходов на 2011 год вообще не было. Утверждать то, чего никогда не принимали, неправомерно. Неправильными начислениями в 2011 г. за содержание и ремонт по тарифу и ставке как за дом «с мусоропроводом»: неправомерными начислениями за отопление по нормативу, а не по приборам учета тепла; неправильными начислениями за услугу «домофон» по тарифу «с трубкой домофона» при отсутствии трубок домофона истице с дочерью причинен финансовый ущерб решением годового общего собрания членов ТСЖ по вопросу п.3 повестки дня. Решение годового общего собрания членов ТСЖ по вопросу п.6 повестки дня собрания: Об утверждении сметы доходов и

расходов ТСЖ « » на 2012 год должно быть признано недействительным, так как смета доходов и расходов на 2012 год составлена исходя из расчета стоимости за содержание и ремонт по категории дома: «Со всеми удобствами с лифтом и мусоропроводом», что противоречит решению собрания членов ТСЖ « » в октябре 2009 г. (Протокол №3 от 02.11.2009 г.): «Мусоропровод в эксплуатацию не вводить», что означает Решение собрания членов ТСЖ при заваренном мусоропроводе: «Заварить мусоропровод», после которого категория дома стала новой: «Дом со всеми удобствами с лифтом без мусоропровода». В результате принятия сметы доходов и расходов на 2012 г. по вопросу 6 повестки дня годового общего собрания членов ТСЖ от 10.05.2012 г. истице с дочерью причинен финансовый ущерб по оплате за содержание и ремонт по стоимости «с мусоропроводом», также причинен ущерб бюджету города Москвы получением на счет ТСЖ разницы бюджетной субсидии с мусоропроводом, которую сейчас ТСЖ « » должно вернуть в сумме руб. в бюджет г. Москвы. В 2013 году ТСЖ « » продолжает делать начисления по этой же стоимости «с мусоропроводом» 24,54 р/кв.м. и 13,50 р/кв.м. (единственное жилье), что является неправомерным. Принятием сметы доходов и расходов на 2012 год по вопросу п.6 повестки дня годового общего собрания членов ТСЖ от 10.05.2012 г. с тремя дополнительными услугами: за регистрационное обслуживание по 1,87 р/кв.м., за бухгалтерское обслуживание - расчетом квартплаты по 1,77 р/кв.м.; за клининг (сверхнормативный) по 2,80 р/кв.м. истице с дочерью причинён финансовый ущерб. Поскольку ответчик решением годового общего собрания членов ТСЖ « » от 10.05.2012 г., согласно протоколу № от 10.05.2012 г., причинил истице и ее несовершеннолетней дочери финансовые убытки, она была вынуждена обратиться в суд для защиты своих прав.

Истица и ее представитель адвокат С , действующая на основании доверенности и ордера, в судебном заседании заявленные требования поддержали в полном объеме.

Представитель ответчика Семенихин Н.В., действующий на основании доверенности, заявленные требования не признал, в материалы дела представлены письменные возражения.

Представитель 3-его лица ООО « » генеральный директор А , действующий на основании устава, заявленные требования не признал в полном объеме.

Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав письменные материалы дела, огласив показания свидетелей Д , Ч , К , К , оценив собранные доказательства в их совокупности, приходит к следующему.

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

На основании ст.39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме,

определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Согласно ст.153 ЖК РФ граждане и организации обязаны своевременно полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

Статьей 154 ЖК РФ предусмотрено, что плата за жилое помещение коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: 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; взнос на капитальный ремонт; плату за коммунальные услуги.

Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Согласно ч.1 ст.158 ЖК 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.

В соответствии с частями 5, 6 ст.46 ЖК 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.

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.

В судебном заседании установлено, что Х является собственником жилого помещения квартиры , расположенной в доме , корп. , по ул. в г. Москве, также является законным представителем дочери Д являющейся собственником квартиры в указанном доме.

Х производила оплату жилищно-коммунальных услуг.

Управление многоквартирным домом , корп. , по ул. в г. Москве осуществляется ответчиком ТСЖ « ».

ТСЖ « » создано в соответствии с требованиями Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ и другими законодательными и нормативными актами РФ и г. Москвы для совместного управления и эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, владения, пользования и распоряжения (в установленных законом пределах) общим имуществом его владельцами.

Ответчик является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, иные печати со своим наименованием, угловой штамм, бланки и другие реквизиты.

ТСЖ « » зарегистрировано в установленном законом порядке, о чем в ЕГРЮЛ внесена соответствующая запись.

Ответчик, управляя многоквартирным домом, осуществляет управление жилищным фондом, содержит жилой фонд, оказывает коммунальные услуги жильцам, как самостоятельно, так и путем заключения соответствующих договоров с поставщиками коммунальных услуг, следовательно, ТСЖ « » вправе требовать с получателей услуг, оплату за оказанные услуги.

Согласно представленному протоколу ТСЖ « » № годового общего собрания членов ТСЖ « », проведенного в форме заочного голосования, где дата окончательного приема бюллетеней 01.05.2012 г., число принявших участие в общем собрании членов Товарищества (проголосовавших) – 61 (55,5%), повесткой для годового общего собрания членов Товарищества являлись следующие вопросы:

1. Об обращениях членов ТСЖ « » и собственников помещений многоквартирного дома.
2. Об утверждении годового отчета о деятельности Правления ТСЖ « » за 2011 год;
3. Об утверждении отчета об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ « » за 2011 год;
4. Об определении направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ТСЖ « », а также экономии по статьям бюджета, полученным в 2011 году;
5. Об утверждении заключения ревизионной комиссии ТСЖ " » по результатам г проверки годовой бухгалтерской отчетности Товарищества за 2011 год;
6. Об утверждении сметы доходов и расходов ТСЖ « » на 2012 год;
7. Об утверждении изменений и дополнений в Положение о Правлении ТСЖ « »;
8. Об утверждении Положения о резервном фонде ТСЖ « »;
9. Об утверждении новой редакции Устава ТСЖ « »;

10. О необходимости смены организации, оказывающей услуги по обслуживанию и эксплуатации многоквартирного дома;

11. О выборе способа охраны подъезда многоквартирного дома;

12. Об оплате за услуги по обслуживанию домофонного устройства в 2012 г.;

13. Об утверждении платы/тарифов за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, а также за дополнительные услуги (домофон, антенна, дежурные) в 2012 г. собственникам многоквартирного дома;

14. Об ознакомлении с Постановлением Правительства Москвы № 369-ПП от 16.08.2011 «О порядке предоставления управляющим организациям субсидий из бюджета города Москвы на компенсацию затрат по оплате труда дежурных подъездов жилых домов»;

15. О подтверждении платы/тарифов, начисленные в 2011 за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, а также за дополнительные услуги (домофон, антенна, дежурные) собственникам многоквартирного дома;

16. Об обязательной установке обратных клапанов на систему водоснабжения собственникам, установившим гигиенические души и водонагреватели.

В материалы дела представлены бюллетени для голосования о проведении заочного голосования (том 3, л.д.2-310).

По итогам проведенного голосования были приняты следующие оспариваемые X решения:

По первому вопросу: Об обращениях членов ТСЖ « » и собственников помещений многоквартирного дома.

Утвердить следующий регламент работы ТСЖ « » с обращениями членов ТСЖ « » и собственников помещений многоквартирного дома:

В целях упорядочивания работы с собственниками и исключения возможных злоупотреблений установить:

1. Подлежат рассмотрению заявления/обращения, поступившие в Правление в письменном виде, при этом обращение должно содержать следующую информацию: ФИО и подпись заявителя, номер квартиры, контактные данные для обратной связи (номер телефона с кодом города), дата обращения, суть обращения и его обоснование.

2. При этом, если обращение носит экономический характер (заключение, расторжение договоров и подобные вопросы) к обращению должен быть приложен расчет экономической выгоды или убытков для ТСЖ.

3. Обращения, не содержащие указанную выше информацию; обращения, включающие в себя оскорбительную информацию, в том числе с признаками ненормативной лексики, а также обращения, аналогичные ранее рассмотренным в течение последних двух месяцев не подлежат рассмотрению Правлением ТСЖ.

Согласно итогам голосования по 1 вопросу: 82,7% проголосовало «За», 3,3% - «Против», 10,9% - «Воздержался» и 3,2% - недействительные бюллетени.

По третьему вопросу: Об утверждении отчета об исполнении сметы доходов и 3 расходов ТСЖ « » за 2011 год.

ШИ

Утвердить отчет об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ « » за 2011 г.

Согласно итогам голосования по 3 вопросу: 79,6% проголосовало «За», 8,3% - «Против», 8,9% - «Воздержался» и 3,2% - недействительные бюллетени.

По шестому вопросу: Об утверждении сметы доходов и расходов ТСЖ « » 6 на 2012 год.

Утвердить смету доходов и расходов ТСЖ « » на 2012 год.

Согласно итогам голосования по 6 вопросу: 75,1% проголосовало «За», 12,1,2% - «Против», 9,6% - «Воздержался» и 3,2% - недействительные бюллетени.

По девятому вопросу: Об утверждении новой редакции Устава ТСЖ « ».

Утвердить новую редакцию Устава ТСЖ « ».

Согласно итогам голосования по 9 вопросу: 82,1% проголосовало «За», 4,5% - «Против», 10,2% - «Воздержался» и 3,2% - недействительные бюллетени.

По десятому вопросу: О необходимости смены организации, оказывающей услуги по обслуживанию и эксплуатации многоквартирного дома.

Решение не принято.

Согласно итогам голосования по 10 вопросу: 13,4% проголосовало «За», 63% - «Против», 20,4% - «Воздержался» и 3,2% - недействительные бюллетени.

По тринадцатому вопросу: Об утверждении платы/тарифов за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, а также за дополнительные услуги (домофон, антенна, дежурные) в 2012 г. собственникам многоквартирного дома.

13.1. Утвердить на 2012 год следующие ставки/тарифы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги) с учетом показаний приборов учетов (по ставкам/тарифам, утвержденным Постановлением Правительством Москвы № 571-П1П от 29.11.2011:

- плача за содержание и ремонт жилого помещения как для категории дома:

жилые дома со всеми удобствами, с лифтом и мусоропроводом (приложениям № 7,8 постановления);

- тариф на холодную воду и водоотведение (согласно приложениям 11,12,13 постановления);
- тариф на тепловую энергию (согласно приложениям 14,15,16 постановления);
- тариф на горячую воду (согласно приложениям 17,18,19 постановления);
- тариф на электрическую энергию, отпускаемую энергосбытовыми организациями (согласно приложениям 20,21 постановления).

Согласно итогам голосования по 13.1 вопросу: 82,1% проголосовало «За», 10,8% - «Против», 3,8% - «Воздержался» и 3,2% - недействительные бюллетени.

13.2. Утвердить на 2012 год плату за дежурных в размере - 7,55 рублей за 1 кв.м. обшей площади жилого помещения в месяц, с учетом НДС.

Согласно итогам голосования по 13.2 вопросу: 69,9% проголосовало «За», 15,3% - «Против», 11,6% - «Воздержался» и 3,2% - недействительные бюллетени.

13.3. Утвердить на 2012 год плату за услуги по техническому обслуживанию домофона, установленного в подъезде многоквартирного дома - по тарифам, установленным Постановлением Правительства Москвы

Согласно итогам голосования по 13.3 вопросу: 88,5% проголосовало «За», 3,2% - «Против», 5,1% - «Воздержался» и 3,2% - недействительные бюллетени.

13.4. Утвердить на 2012 года плату за услуги по техническому обслуживанию коллективной телевизионной антенны - по тарифам ОАО «НКС».

Согласно итогам голосования по 13.4 вопросу: 70,6% проголосовало «За», 5,1% - «Против», 21,1% - «Воздержался» и 3,2% - недействительные бюллетени.

13.5. Утвердить на 2012 год плату за регистрационное обслуживание в размере - 1,87 рублей с 1 кв.м. общей площади жилого помещения в месяц.

Согласно итогам голосования по 13.5 вопросу: 50,7% проголосовало «За» 37,2% - «Против», 8,9% - «Воздержался» и 3,2% - недействительные бюллетени.

13.6. Утвердить на 2012 год плату за бухгалтерское обслуживание по расчету квартплаты в размере - 1,77 рублей с 1 кв.м. общей площади жилого помещения в месяц.

Согласно итогам голосования по 13.6 вопросу: 61% проголосовало «За», 23,1% - «Против», 12,8% - «Воздержался» и 3,2% - недействительные бюллетени.

13.7. Утвердить на 2012 год плату за клининг (сверхнормативный) в размере - 2,87 рублей с 1 кв.м. общей площади жилого помещения в месяц.

Согласно итогам голосования по 13.7 вопросу: 50,8% проголосовало «За», 35,8% - «Против», 10,2% - «Воздержался» и 3,2% - недействительные бюллетени.

По пятнадцатому вопросу: О подтверждении платы/тарифов, начисленные в 2011 за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, а также за 15 дополнительные услуги (домофон, антенна, дежурные) собственникам многоквартирного дома.

Подтвердить плату/тарифы, начисленные в 2011 за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, а также за дополнительные услуги (домофон, антенна, дежурные) собственникам многоквартирного дома.

Согласно итогам голосования по 15 вопросу: 76,3% проголосовало «За», 9,6% - «Против», 10,9% - «Воздержался» и 3,2% - недействительные бюллетени.

На указанном голосовании общего собрания членов ТСЖ « » был кворум 55,5%.

В соответствии с п.1 ст.48 и п.1.1 ст.146 Жилищного кодекса РФ правом голосования на общем собрании членов ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование, обладают все члены ТСЖ.

Каждый член Товарищества обладает числом голосов, равным общей площади принадлежащих ему помещений, измеренной в квадратных метрах, что предусмотрено п. 13.1 Устава ТСЖ « ».

Пунктом 13.1 Положения о собрании, предусмотрено что голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества осуществляется бюллетенями для голосования по принципу «количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в этом доме».

Согласно требованиям Положения о собрании ТСЖ « » подготовил список лиц, имеющих право на участие в общем собрании членов Товарищества по состоянию на 10.04.2012 г. где числилось 107 членов Товарищества с указанием на долю каждого в праве собственности на квартиру, размер площади, реквизиты правоустанавливающего документа и иные сведения.

Величина учитывалась счетной комиссией как 100% голосов из расчета общей площади, - 6625,12 кв.м.

01.05.2012 г. счетная комиссия установила, что бюллетени поступили от 61 члена Товарищества, обладающими в совокупности площадью 3675,75 кв.м., что составило 55,5% от общего количества членов ТСЖ.

Из 61 бюллетеней 2 бюллетеня были признаны недействительными: 1-й бюллетень подписан представителем, не представившим доверенность (Х за члена ТСЖ - Х); 2-й является бюллетенем для очного собрания, признанного несостоявшимся (член ТСЖ - Я).

Одновременно суд обращает внимание, что принятие данных бюллетеней не изменило бы решений принятых протоколом ТСЖ « ».

Таким образом, число членов ТСЖ, принявших участие в общем собрании, составило 61 человек, или 55,5% членов Товарищества, то есть законный кворум для проведения собрания.

Как указывает ответчик, а у суда отсутствуют допустимые доказательства для опровержения данных доводов, подсчет голосов при принятии решений велся, исходя из сущности решений в бюллетенях и с учетом наличия недействительных бюллетеней.

Результаты определения явки и решений голосовавших членов ТСЖ определены в протоколе счетной комиссии от 04.05.2012 г., а результаты подсчета голосов отражены в протоколе подсчета голосов на заочном собрании членов ТСЖ.

Суд, разрешая требования учитывает, что в протоколе указаны результаты подсчета голосов, т.о. требование о включении в протокол общего собрания данных о размере площади членов Товарищества, участвующих в голосовании, составлении пропорции этой величины к размеру общей площади, упоминании о причинах признания бюллетеней недействительными не основано на положениях законодательства,

Суд считает, что нарушения п.4 ст.146 Жилищного кодекса Российской Федерации в ходе рассмотрения дела не установлено.

Разрешая требования, суд учитывает, что ссылки Х об участии в общем собрании лиц, не являющихся членами Товарищества, передачи бюллетеня для голосования лицу, не имевшему полномочий на его получение (дочь Ч), и сданному для подсчета голосов 05.05.2012 г., о передаче бюллетеня позже 01.05.2012 г., документально не подтверждены.

В соответствии с ч.3 ст.48 Жилищного кодекса Российской Федерации количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Указанная норма предусматривает, каким количеством голосов обладает собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании, а именно пропорциональным его доле в праве общей собственности на общее имущество в этом доме.

Таким образом, данная норма Закона определяет правила определения количества голосов, но не обязательные реквизиты бюллетеня, что опровергает довод Х о необходимости указания в бюллетенях для голосования общей площади квартиры с учетом процента голосов.

Поскольку количество голосов для участия в собрании определяется не исходя из количества квартир, а исходя из их площади, довод о том, что из 138 квартир только в 51 квартирах проживают участники собрания не является существенным для разрешения спора.

В соответствии с ч.3 ст.45 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ч.1.1 ст.146 Жилищного кодекса Российской Федерации положения статей 45 - 48 настоящего Кодекса распространяются на порядок проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья, если иное не установлено настоящим разделом.

В силу ч.1 ст.47 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в части 3 статьи 45 настоящего Кодекса кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

Частью 1 ст.45 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с п.13.11 Устава ТСЖ « » порядок проведения и подведения итогов Общего собрания определяются решениями Общего собрания членов ТСЖ.

Решением Общего собрания членов ТСЖ от 28.11.2011 г. № 28-11 утверждено Положение о проведении Общего собрания членов ТСЖ « », где п.10.1 гласит, что счетная комиссия или лицо, выполняющее ее функции является органом, назначаемым Правлением Товарищества.

На основании п.4.7 протокола Правления ТСЖ « » от 06.03.2012 г. № 06-03 выполнение функций счетной комиссии было возложено на Ч

В соответствии с п.8.1 Положения о проведении собрания избран секретарь Общего собрания - П (п.4.8 указанного протокола).

В силу п.1 ст.146 Жилищного кодекса Российской Федерации уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов товарищества или уставом товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

1.1. Положения статей 45 - 48 настоящего Кодекса распространяются на порядок проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья, если иное не установлено настоящим разделом.

Согласно п.8.1 Положения о проведении собрания Правление Товарищества определяет порядок уведомления членов Товарищества о проведении Общего собрания.

Форма извещения о проведении общего собрания в форме заочного голосования была утверждена протоколом заседания Правления Товарищества от 10.04.2013 г. № 10-04 и содержала все необходимые в соответствии с п.2 ст.146 Жилищного кодекса Российской Федерации сведения, включая повестку собрания.

Согласно п.6.2 Положения о проведении собрания порядок ознакомления с информацией (материалами), подлежащей предоставлению при подготовке к проведению общего собрания членов Товарищества, и адрес (адреса), по которому с ней можно ознакомиться, указываются в уведомлении проведении общего собрания.

В уведомлении о проведении собрания содержалась информация о порядке ознакомления с материалами собрания: был указан адрес: г. Москва, ул. д. , корп. , комната администрации, и время: в рабочие дни с 12:00 до 18:00 по московскому времени, по понедельникам с 16:00 до 20:00 по московскому времени. когда любой желающий из членов Товарищества может ознакомиться с материалами к собранию и представить письменные замечания и предложения.

Суд учитывает, что Х в письме от 26.04.2012 г. № 260412 анализирует содержание документов, выносившихся на утверждение общим собранием (устав, годовой отчёт о деятельности ТСЖ, смета доходов и расходов и другие), т.о. она была ознакомлена со всеми необходимыми материалами собрания

Согласно п.10.1 Положения о собрании в целях обеспечения проведения общего собрания членов Товарищества Правлением назначается счётная комиссия или лицо, выполняющее ее функции. Следовательно, каких-либо ограничений для возложения полномочий счётной комиссии на одно физическое лицо Положение о собрании не содержит.

Устав Товарищества не предусматривает положений о счетной комиссии, а Положение о собрании - положений о минимальном количественном составе счетной комиссии.

Счетная комиссия, по своей сути, является не голосующим органом, для которого обычно необходимо нечетное количество голосов, а органом, фиксирующим количественные данные, т.о. голосование не требуется.

Согласно п.14.6 Положения о проведении собрания данные сведения об указании адреса связи с членами счетной комиссии, о подписании протокола общего собрания членами счетной комиссии и об указании в таком протоколе идентифицирующие признаки протокола Правления ТСЖ о назначении членов счетной комиссии, не относятся к числу обязательных для включения в протокол собрания и не основаны на нормах законодательства и Положения о собрании.

Судом признается несостоятельным довод Х о том, что в уведомлении от 17.04.2012 г. вопрос повестки собрания отсутствовал, поскольку документального подтверждения суду не представлено.

В соответствии с ч.2 ст.46 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

Как указывает Х в повестке общего собрания содержался вопрос № 13 «Об утверждении платы/тарифов за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, а также за дополнительные услуги (домофон, антенна, дежурные) в 2012 г. собственникам многоквартирного дома», который в дальнейшем в бюллетенях был представлен с дополнением тремя дополнительными вопросами: утверждение размера оплаты за регистрационное обслуживание, за бухгалтерское обслуживание и за сверхнормативный клининг.

Согласно ч.1.1 ст.146 Жилищного кодекса Российской Федерации уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов товарищества или уставом товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

Положения статей 45 - 48 настоящего Кодекса распространяются на порядок проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья, если иное не установлено настоящим разделом.

Оценивая представленные уведомления, бюллетени и протокол годового общего собрания суд, полагает, что указанные в уведомлении о проведении собрания вопросы и вопросы, отмеченные в бюллетенях, были одними и теми же, поскольку в уведомлении о проведении собрания вопрос детально не расшифровывался (т.е. не указывалось, что необходимо считать платой за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги), а работы и услуги по регистрационному и бухгалтерскому обслуживанию, по уборке помещений (сверхнормативный клининг) входит в состав работ и услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию

общего имущества, что предусмотрено ч.2 ст.154 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Кроме того, как законодательство РФ, так и Положение о проведении собрания (т.д.2, л.д.299-309) не содержит норм об указании в протоколе общего собрания членов ТСЖ сведений об определении места хранения протокола общего собрания и бюллетеней голосования, необходимости голосования по этому вопросу, а также об обязательности оглашения протокола счётной комиссии.

Суд учитывает, что материалы к собранию представлялись для ознакомления всем желающим.

Оценивая представленные доказательства, суд учитывает, что в соответствии с ч.6 ст.46 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

В ходе судебного заседания установлено, что голосование Х не могло повлиять на результаты голосования, т.о., с учетом установленных обстоятельств дела, суд отказывает Х в удовлетворении требований о признании решения годового общего собрания членов ТСЖ « » от 10.05.2012 г. в форме заочного голосования по вопросам: п. 1, 3, 6, 9, 10, 13, 15 недействительным.

Также суд обращает внимание, что свои требования предъявленные к отчету по смете за 2011 год Х не указала, каким образом утверждение отчета собранием повлекло за собой причинение ей убытков, учитывая, что взыскание каких–либо денежных средств в связи с принятием общим собранием членов ТСЖ решения по данному вопросу ею не заявлены, что свидетельствует об отсутствии убытков для истца.

Суд обращает внимание, что какие-либо решения, где предусматривались бы размеры платы за коммунальные услуги, отличные от тарифов, установленных Правительством Москвы, на спорном собрании не принимались.

Согласно п.2 ч.1 ст.36 и п.2 ч.1 ст.154 Жилищного кодекса Российской Федерации, подп. «д» п.2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491) работы, связанные с эксплуатацией, содержанием и ремонтом мусоропровода в многоквартирном доме являются составной частью деятельности по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Как указывалось ранее в силу ст.210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии со ст.39, ч.1 ст.158 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несёт собственник помещения, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Согласно п.33 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, а также размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами товарищества собственников жилья, определяются органами управления товарищества собственников жилья на основе утверждённой органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

В силу ч.1 ст.137 Жилищного кодекса Российской Федерации к правомочиям товарищества собственников жилья отнесено, в числе прочего, определение сметы доходов и расходов на год, в том числе необходимых расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затрат на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальных взносов и отчислений в резервный фонд, а также расходов на другие установленные главой 13 Кодекса и уставом товарищества цели; установление на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеров 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.

Статьей 144 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

Пунктом п.8 ч.2 ст.145 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что к компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

8.1) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

8.2) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

8.3) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

Согласно ч.2 ст.154 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя, в числе прочего, плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно п.28 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путём внесения:

а) платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений;

б) обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников ЖИЛЬЯ. При этим собственники помещений, но являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с ч. 6 ст. 155 Кодекса.

Частью 5 ст.155 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что члены товарищества собственников жилья вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со ст. 171 Кодекса.

Частью 8 ст.156 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья в соответствии с уставом товарищества собственников жилья.

В случае если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органами государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) (п. 34 постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491).

Согласно ч.4 ст.158 Жилищного кодекса Российской Федерации если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

Постановлениями Правительства Москвы от 10.12.2008 г. № 1112-ПП, от 01.12.2009 г. № 1294-ПП, от 30.11.2010 г. № 1038-ПП и от 29.11.2011 г. № 571-ПП

утверждены цены, ставки и тарифы на жилищно-коммунальные услуги для населения на 2009, 2010, 2011 и 2012 года, соответственно.

В указанных постановлениях определены цены за содержание и ремонт жилых помещения – для граждан-собственников жилых помещений, которые в установленном порядке не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано, а также для граждан-собственников жилых помещений в многоквартирных домах, если на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в установленном порядке не принято решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений (приложение № 3 к постановлению от 10.12.2008 г. № 1112-ПП, приложение № 4 к постановлению от 01.12.2009 г. № 1294-ПП, приложение № 4 к постановлению от 30.11.2010 г. № 1038-ПП, приложения №№ 7 и 8 постановления от 29.11. 2011 г. № 571-ПП).

Как ранее установлено судом, собственники помещений многоквартирного дома № , корп. , по ул. в г. Москве приняли решение о способе управления этим домом, создав ТСЖ « ».

Вопросом № 13 протокола от 10.05.2012 г. № 10-05/2012 собственники помещений многоквартирного дома, являющиеся членами ТСЖ, на общем собрании приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Следовательно, основания для применения п.34 постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 и ч.4 ст.158 Жилищного кодекса Российской Федерации, т.е. установление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения по тарифам, определённым органами власти г. Москвы, - отсутствуют.

Исходя из приведённых правовых норм, установление размера тарифов на оплату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, управляемого товариществом собственников жилья, находится в исключительном ведении общего собрания товарищества собственников жилья и не зависит от ставок указанных тарифов, определенных нормативными актами города Москвы.

Также судом признается несостоятельным довод Х о том, что вопрос об установлении платы за содержание и ремонт жилого помещения должен был быть вынесен на рассмотрение общего собрания собственников, а не членов ТСЖ, поскольку, создав ТСЖ « », собственники выбрали таким образом способ управления посредством делегирования полномочий Товариществу, они не управляют многоквартирным домом непосредственно, а, значит, положения ч.4 ст.158 Жилищного кодекса Российской Федерации на рассматриваемую ситуацию не распространяются.

Суд принимает во внимание и то, что Х . является членом ТСЖ « » и реализовала свое право на участие в общем собрании, проголосовав против принятия рассматриваемого решения, а соблюдение прав других собственников многоквартирного дома, в т.ч. собственников, не являющихся членами Товарищества, не выступает предметом настоящего дела, сама Х не уполномочена представлять их интересы.

Реализуя полномочия, предусмотренные ст.ст.137, 145 Жилищного кодекса Российской Федерации, общее собрание ТСЖ приняло решения, на основании которых в 2009-2012 годах были определены ставки оплаты за содержание и ремонт общего имущества.

В 2010 г. общим собранием членов ТСЖ « » был утверждён отчёт о финансово-хозяйственной деятельности в 2009 году и целевое использование денежных средств, где была утверждена смета затрат на 2010 г., согласно которой ставка платы за содержание и ремонт помещений многоквартирного дома была установлена в размере 22,92 руб. за 1 кв.м. общей площади.

Такая же ставка была предусмотрена в постановлении Правительства Москвы от 01.12.2009 г. № 1294-ПП. Отчет об исполнении сметы доходов и расходов за 2010 г. был утвержден на общем собрании Товарищества в 2011 г.

Указанные протоколы не оспорены и не признаны недействительными, в связи с чем в 2009-2010 гг. указанная ставка была обязательной для всех членов ТСЖ, включая истца, и в настоящий момент не может быть изменена, ввиду истечения установленного ч.6 ст.46 Жилищного кодекса Российской Федерации срока обжалования.

В соответствии с ч.5 ст.46 Жилищного кодекса Российской Федерации решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном 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

На общем собрании, оформленном протоколом от 10.05.2012 г. № 10-05/2012, члены ТСЖ подтвердили тарифы за содержание и ремонт помещений, применявшиеся в 2011 г., а также установили плату на данные цели на 2012 г.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на 1 кв.м. для каждого собственника помещения равен ценам за содержание и ремонт жилых помещений, утвержденным постановлениями Правительства Москвы от 30.11.2010 г. № 1038-ПП и от 29.11.2011 г. № 571-ПП, для категории домов «Жилые дома со всеми удобствами, с лифтом и мусоропроводом».

В обоснование иска Х ссылается на то, что оспариваемое решение общего собрания по вопросу об установлении ставок оплаты за содержание и ремонт общего имущества противоречит ранее принятому на общем собрании в 2009 г. решению «Мусоропровод в эксплуатацию не вводить».

При этом Х полагает, что с введением платы, равной тарифу, установленному органами государственной власти г. Москвы для домов с мусоропроводом, незаконно изменена категория дома с «Дома со всеми удобствами с лифтом без мусоропровода» на «Дом со всеми удобствами с лифтом и мусоропроводом».

Однако следует учитывать, что определение технической оснащённости многоквартирных домов не входит в компетенцию общего собрания товарищества собственников жилья - не только исходя из положений ст.145 Жилищного кодекса Российской Федерации, но также из сущности таких полномочий, явной неподведомственности этого вопроса органам управления ТСЖ.

Поскольку техническое описание здания, строения, сооружения (в т.ч. многоквартирного дома), определение его характеристик, физического износа и прочие подобные вопросы входят в компетенцию органов технической инвентаризации в соответствии с постановлением Правительства РФ от 13.10.1997 г. № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации», Положением об организации в Российской Федерации государственного технического учёта и технической инвентаризации объектов капитального строительства (утв. постановлением Правительства РФ от 04.12.2000 г. № 921), а также Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 04.08.1998 г. № 37.

Согласно п.1.2 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации на каждый объект составляется учетно-техническая документация, которая группируется в инвентарное дело. Данная документация является результатом работы сотрудников бюро технической инвентаризации и получает отражение в техническом паспорте на дом.

В силу п.9 Положения об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства в случае изменения технических или качественных характеристик объекта капитального строительства перепланировка, реконструкция, переоборудование, переустройство, разрушение, снос, проводится техническая инвентаризация изменений характеристик такого объекта на основании заявления заинтересованного лица о проведении такой инвентаризации.

Из содержания технического паспорта многоквартирного дома № , корп. , по ул. в г. Москве видно, что данный дом оборудован мусоропроводом (имеются металлические стволы).

Для того, чтобы изменить техническую оснащённость дома в этой части, необходимо его переосвидетельствование (проведение новой технической инвентаризации) инженерами БТИ. Самостоятельно, путем принятия соответствующего решения общее собрание ТСЖ не в состоянии изменить данный параметр.

Таким образом, тариф, установленный постановлениями Правительства Москвы от 10.12.2008 г. № 1112-ПП, от 01.12.2009 г. № 1294-ПП, от 30.11.2010 г. № 1038-ПП и от 19.11.2011 г. № 571-ПП для категории домов «Жилые дома со всеми удобствами, с лифтом и мусоропроводом», применяются Товариществом ввиду того, что дом действительно оборудован мусоропроводом.

Оценивая доказательства, суд обращает внимание, что установление платы за фактическое неиспользование мусоропровода в многоквартирном доме и установление ТСЖ платы за содержание и ремонт общего имущества по ставке, предусмотренной в данных постановлениях для домов, оборудованных мусоропроводомв установленном размере являлось прерогативой ТСЖ « », и не может служить основанием для удовлетворения требований.

Также Х заявлены требования о перерасчете начислений за мусоропровод, при этом ответчиком отмечено, что отсутствуют основания для перерасчета платы за услуги по мусоропроводу как за неоказанные услуги, поскольку

их предоставление не предполагалось изначально, работы по содержанию мусоропровода не входили в состав работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и не были указаны в утвержденных сметах.

Члены ТСЖ, принимая соответствующие решения на общих собраниях об установлении размера платы за жилое помещение, исходили из того, что в указанную плату не входят расходы, связанные с содержанием мусоропровода.

Указанные доводы ответчика истицей не опровергнуты и принимаются судом при оценке доказательств.

При этом, отсутствие услуги по обслуживанию мусоропровода, несмотря на взимание платы по ставке, установленной для домов с мусоропроводом, являлось обоснованным, поскольку названные ставки были соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ, входивших в смету.

Суд обращает внимание, что в многоквартирном доме при наличии 1 подъезда, ввиду высокой этажности (24 этажа), для удобства была обеспечена бесперебойная работа 4 лифтов, что для тайной категории дома является значительным количеством. Кроме того, периодичность работ по уборке мест общего пользования в ряде случаев превышало установленные в г. Москве нормативы в несколько раз: мытьё холла первого этажа осуществлялось в 3 раза чаще, чем по городскому нормативу; мытьё лифтовых холлов - в 13 раз чаще; мытьё пола кабины лифта - в 3 раза чаще; влажная протирка плинтусов, стен, дверей, потолков кабины лифта - в 2 раза чаще; мытьё окон - в 2 раза чаще; влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках, шкафов для электросчётчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков - в 12 раз чаще; влажная протирка подоконников и отопительных приборов - в 6 раз чаще (т.д. 3, л.д.93-94).

Уборка на технических этажах и мытьё зеркал названными нормативами не было предусмотрено, при этом согласно смете расходов на 2012 год они проводились 2 раза в год и 1 раз в неделю, соответственно.

Х указывает, что ТСЖ « »м, несмотря на установление тарифа «Дом со всеми удобствами, с лифтом и мусоропроводом», не выполнены необходимые работы по обслуживанию мусоропровода, перечень которых содержится в законодательстве РФ (п.11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491), п.5.9 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170)), указывая, что Правила Госстроя № 170 от 27.09.2010 г. являются обязательными для исполнения и содержат тот перечень работ и услуг, который должен выполняться управляющей организацией за счет средств, начисляемых по указанному тарифу: «с мусоропроводом».

Суд обращает внимание, что указанные правила распространяются на случаи, когда соответствующие объекты общего имущества фактически используются, в связи, с чем требуют выполнения мер по их содержанию.

В частности, исходя из фактического использования, собственники помещений утверждают на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования (п. 17 Правил содержания).

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.

Согласно ч.3 ст.19 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» плата за коммунальные услуги для граждан-нанимателей и собственников жилых помещений устанавливается в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации с учетом надбавок к ценам (тарифам) для потребителей, устанавливаемых в соответствии с указанным Федеральным законом.

В соответствии с частями 2 и 4 ст.154 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по правлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; плату за коммунальные услуги. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Статья 157 Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривает, что размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством РФ. Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, а также правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, устанавливаются Правительством Российской Федерации (ч. 1); размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные ч.4 ст.154 Жилищного кодекса Российской Федерации, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

В соответствии со ст.544 Гражданского кодекса Российской Федерации оплата энергии производится за тактически принятое абонентом количество энергии в соответствии с данными учета энергии, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или соглашением сторон. Порядок расчетов за энергию определяется законом, иными правовыми актами или соглашением сторон.

В соответствии с п.15 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307), размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение и отопление рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определённом

законодательством РФ. В случае, если исполнителем является товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив либо управляющая организация, то расчет размера платы за коммунальные услуги, а также приобретение исполнителем холодной воды, горячей воды, услуг водоотведения, электрической энергии, газа и тепловой энергии осуществляются по тарифам, установленным в соответствии с законодательством РФ и используемым для расчета размера платы за коммунальные услуги гражданами.

Пунктом 21 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам предусмотрено, что при оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета и при отсутствии индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета размер платы за коммунальные услуги в жилом помещении определяется для отопления - в соответствии с подп.2 п.2 приложения № 2 к Правилам. При этом исполнитель производит 1 раз в год корректировку размера платы за отопление в соответствии с подп.3 п.2 приложения № 2 к Правилам.

Согласно п.7.5 Правил учета тепловой энергии и теплоносителя (утв. Минтопэнерго России 12.09.1995 г. под № Вк-4936), узел учета потребителя считается допущенным к ведению учета полученной тепловой энергии и теплоносителя после подписания акта представителем энергоснабжающей организации и представителем потребителя; при этом, учет тепловой энергии и теплоносителя на основе показаний приборов узла учета потребителя осуществляется с момента подписания акта о его приемке в эксплуатацию.

В соответствии с п.7.1 Правил учета тепловой энергии и теплоносителя, проверка готовности узлов учета тепловой энергии к эксплуатации осуществляется перед каждым отопительным сезоном, о чем составляется соответствующий акт, а проверка готовности узла учета тепловой энергии к эксплуатации должна осуществляться перед отопительным сезоном и срок допуска, такого узла ограничивается концом отопительного сезона.

Как видно из материалов дела, акт допуска в эксплуатацию узла учета тепловой энергии у потребителя утвержден энергоснабжающей организацией 10.07.2005 г., однако не содержит даты допуска узла в эксплуатацию.

Кроме того, со стороны потребителя (абонента) (т.е. со стороны собственников многоквартирного дома № , корп. , по ул. либо со стороны ТСЖ « ») данный акт подписан прорабом ОАО « », который не может быть признан уполномоченным представителем собственников дома.

Кроме того, упомянутые в акте от 10.07.2005 г. узлы учета не подготавливались к отопительным сезонам 2009-2010, 2010-2011 и 2011-2012 годов, о чем, соответственно, не имеется подтверждающих актов о допуске, которые могли бы служить доказательствами готовности к эксплуатации данных приборов учета.

Следовательно, акт от 10.07.2005 г. не подтверждает факта ввода узла учета тепловой энергии в эксплуатацию, а отсутствие документов о допуске приборов учета к готовности не дает оснований принимать во внимание фиксируемые ими показания, а порядок определения платы за потребленную тепловую энергию в доме, в котором приборы учета не приняты к эксплуатации, законодательством не установлен.

Помимо этого, из договоров от 01.05.2012 г. № 09.806133ГВС и № 09.806133-ТЭ поставки горячей воды и теплоснабжения, соответственно, заключенных между ТСЖ « » и ОАО « », следует, что теплоснабжающая организация признает отсутствие общедомовых приборов учета в доме , корп. по ул. : в приложениях № 5 «Сведения об узлах (приборах) учета, принадлежащих Теплоснабжающей организации и установленных в строениях Потребителя» и № 5.1 «Сведения об узлах (приборах) учета, находящихся в ведении Потребителя», видно, что такие приборы учета не установлены.

Изложенное позволяет сделать вывод о том, что требования Х не имеют оснований, так как нормы действующего законодательства не предусматривают обязанности исполнителя при отсутствии факта допуска к эксплуатации приборов учета тепловой энергии в многоквартирном жилом доме при сохранении действия утверждённых в установленном порядке нормативов потребления коммунальных услуг осуществлять какую-либо корректировку платы за отопление.

Довод истца о неправомерности вынесения Товариществом на рассмотрение собрания вопроса об утверждении тарифов на коммунальные услуги нельзя признать обоснованным, поскольку фактически на собрании утверждены ставки, предусмотренные постановлениями Правительства Москвы от 30.11.2010 г. № 1038-ПП и от 29.11.2011 г. № 571-ПП, в связи с чем каких-либо нарушений в компетенции по данному вопросу не допущено.

Согласно ч.2 ст.154 Кодекса плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя, в числе прочего, плату за слуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Члены товарищества собственников жилья вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со ст.171 Кодекса (ч.5 ст.155 Кодекса).

Размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья в соответствии с уставом товарищества собственников жилья (ч. 8 ст. 156 Кодекса), и является обязательным для всех членов ТСЖ, в том числе в том случае, если они голосовали против такого решения.

Х также предъявлены требования о нарушении ее имущественных прав принятием на общем собрании решения об установлении платы за регистрационное обслуживание в размере 1,87 рублей/кв.м, за бухгалтерское обслуживание в размере 1,77 рублей/кв.м и за сверхнормативную уборку (клининг) в размере 2,87 рублей/кв.м.

Порядок получения субсидий, о котором говорит Х , не предусматривающий направления расходов управляющей компании на данные цели,

к настоящему делу не относится, поскольку Х , как установлено ранее, не причислена к категориям граждан, внесение платы которыми в пониженном размере служит основанием для предоставления ТСЖ « » субсидий.

Ссылка Х о навязывании членам ТСЖ « » решения по указанному вопросу путем сообщения неправильной информации о работе единых информационных расчетных центров, признается судом недоказанной.

Согласно абз.8 раздела 2 Временного порядка предоставления субсидий из бюджета города Москвы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства Москвы от 24.04.2007 г. № 299-ПП) ставка планово-нормативного расхода - показатель, отражающий стоимость расходов по оказанию услуг по управлению многоквартирным домом, выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в среднем по городу Москве в расчете на 1 кв.м. общей площади жилых помещений в месяц, используемый для расчета суммы (размера) субсидии из бюджета города Москвы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с п.1 примечаний к Приложению № 25 к постановлению Правительства Москвы от 29.11.2011 г. № 571-ПП в ставки планово-нормативного расхода включены расходы, связанные с оказанием услуг по управлению многоквартирным домом, исходя из перечня услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, являющегося приложением к примерному договору на предоставление субсидий из бюджета города Москвы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 24.04.2007 г. № 299-ПП.

Как следует из приложения к примерному договору на предоставление субсидий из бюджета города Москвы, услуги по регистрационному и бухгалтерскому обслуживанию жителей не входит в названный перечень услуг, а, значит, Товарищество было вправе утвердить оплату за указанные услуги.

Согласно п.5 примечаний к Приложению № 25 к постановлению Правительства Москвы от 29.11.2011 г. № 571-ПП субсидии из бюджета города Москвы, рассчитанные по указанным ставкам планово-нормативного расхода, имеют строго целевое назначение - финансовое обеспечение расходов по управлению многоквартирным домом, выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Однако решение об объемах тех или иных работ по содержанию и Текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме принимается собственниками помещений этого дома (членами ТСЖ) в порядке, определенном уставом товарищества собственников жилья или договором с управляющей организацией, с обеспечением содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

В силу п.35 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491) 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.

Постановлением Правительства Москвы от 04.06.1996 г. № 465 утверждены нормативы Москвы по эксплуатации жилищного фонда.

Согласно п.2 Норматива ЖНМ-96-01/7 «Работы по уборке лестничных клеток жилых домов, помещений дежурного по подъезду (консьержки, охраны и т.п.) и обслуживанию мусоропроводов (приложение № 8 к постановлению Правительства Москвы от 04.06.1996 г. № 465) работы по уборке лестничных клеток включают: влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей, кабин лифтов, обметание пыли с потолков, влажную протирку (стен, дверей, плафонов, подоконников, оконных решеток, перил, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств, почтовых ящиков), мытье окон, подметание и мытье площадки перед входом в подъезд. Периодичность данных работ приведена в приложении 1 к нормативу ЖНМ-96-01/7.

При сравнении периодичности работ по уборке помещений многоквартирного дома, указанной в приложении № 1 к нормативу ЖНМ-96-01/7, с периодичностью данных работ, предусмотренных сметой доходов и расходов Товарищества на 2012 год (утвержден на общем собрании от 10.05.2012 г.), усматривается, что ряд обязательных работ осуществляются чаще норматива.

Например, 1) мытьё холла первого этажа в нормативе не выделено в вид работ, проводимых чаще обычного, а предусмотрено в разделе «Мытье лестничных площадок и маршей» с периодичностью 1 раз в месяц; согласно смете ТСЖ данные работы проводятся 3 раза в день; 2) та же ситуация имеет место касательно лифтовых холлов: по нормативу они определены как лестничные площадки и промываются 1 раз в месяц, а согласно Смете ТСЖ - 13 раз в месяц; 3) по нормативу мытье пола кабины лифта осуществляется ежедневно (т.е. 1 раз в день), а по Смете ТСЖ - 3 раза в день; 4) влажная протирка стен, дверей, потолков кабины лифта по нормативу осуществляется 2 раза в месяц, а по Смете ТСЖ - 4 раза в месяц и включает в себя также мытьё плинтусов кабины лифта; 5) мытьё окон по нормативу проводится 1 раз в год, а по Смете ТСЖ - 2 раза в год; 6) влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков по нормативу осуществляется 1 раз в год, по Смете ТСЖ - 1 раз в месяц; 7) влажная протирка подоконников и отопительных приборов по нормативу - 2 раза в год, а по Смете ТСЖ - 1 раз в месяц.

Кроме того, смета ТСЖ « » предусматривает некоторые работы, которые отсутствуют в нормативе, а именно: уборка на технических этажах (2 раза в год) и мытье зеркал (1 раз в неделю).

Данная периодичность, указанная в смете ТСЖ на 2012 год и утвержденная на собрании 10.05.2012 г., учитывает то, что многоквартирный дом по адресу: г. Москва, ул. , д. , корп. , является высотным домом (24 этажа) с одним подъездом, что свидетельствует о высокой интенсивности загрязнения этажей, особенно 1-го этажа и его холла.

Суд считает, что ставка за сверхнормативный клининг была соразмерна утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ, входивших в смету.

Согласно ч.2 ст.154 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя, в числе прочего, плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с ч.5 ст.155 Жилищного кодекса Российской Федерации члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со статьей 171 настоящего Кодекса.

Как было ране указано размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья в соответствии с уставом товарищества собственников жилья (ч.8 ст.156 Кодекса), и является обязательным для всех членов ТСЖ в том числе в том случае, если они голосовали против такого решения.

Таким образом, решение о ставке «сверхнормативного клининга», утвержденной на общем собрании членов ТСЖ « » 10.05.2012 г., является обязательной для Х

В 2010 году общим собранием членов ТСЖ « » была утверждена плата за техническое обслуживание домофонного устройства - по тарифам, утвержденным Правительством Москвы в постановлении от 08.12.2009 г. № 1343-ПП «О ценах на услуги по техническому обслуживанию запирающих устройств, установленных в подъездах жилых домов». Указанная ставка составляла 57 рублей с квартиры в месяц и применялась при расчетах с жителями, в т.ч. с истцом.

В дальнейшем названная ставка была изменена на основании постановления Правительства Москвы от 12.10.2010 г. № 937-ПП и составила 64 руб. с квартиры в месяц.

Отчеты об исполнении сметы доходов и расходов за 2010, 2011 годы были утверждены на общих собраниях Товарищества в 2011 и 2012 годах, включая вопрос о расходах на домофонное устройство.

Домофонное устройство было установлено в доме по адресу: г. Москва, ул. , д. , корп. , с момента ввода дома в эксплуатацию.

Обслуживание домофонного устройства в рассматриваемых периодах осуществлялось на основании договоров от 18.06.2009 г. № 07/09-02, от 31.05.2010 г. № 06/10-03 с ООО « », а также договора от 21.06.2011 г. № 07/11-002 с ООО « ».

ТСЖ « » предоставляло всем жителям, включая истца услугу по использованию домофонного устройства.

Положениями п.3 постановления Правительства г. Москвы от 13.04.1999 г. № 328 «О ходе выполнения распорядительных документов правительства Москвы о наведении порядка в подъездах жилых домов и задачах по проведению этой работы в 1999-2001 гг.» установлено считать важнейшим направлением в работе по наведению порядка в подъездах жилых домов организацию дежурств, формирование института старших по дому и подъезду, взаимодействие с домовыми комитетами, обеспечение обслуживания установленных дверей, доводчиков, запирающих устройств.

Пунктом 5.1 данного постановления установлено, что источниками финансирования расходов по обслуживанию механических, электромеханических и электромагнитных кодовых замков, домофонных устройств в жилых домах являются средства целевых сборов с населения с внесением начислений за данную услугу в расчётную книжку. Платежи населения за эти услуги являются целевыми и не могут быть использованы для оплаты других работ и услуг.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, устанавливают, что в состав общего имущества многоквартирного дома включена внутридомовая система электроснабжения, состоящая, в том числе, из автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома (п. 7 Правил).

Согласно п.33 Правил содержания размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, а также размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами товарищества собственников жилья, определяются органами управления товарищества собственников жилья на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

Поскольку протокол № 4 от 05.03.2010 г., на основании которого была установлена плата за домофонное устройство, не оспорен и не признан недействительным, в связи с чем с 2009 г. по май 2012 г. указанные ставки были обязательными для всех членов ТСЖ « », включая Х

Разрешая требования, суд учитывает и то, что взыскание, заявленное истцом с декабря 2008 года по 28.03.2010 г., выходит за пределы срока исковой давности, о чем заявлено ответчиком.

На протяжении этого периода Х пользовалась домофонным устройством и уплачивала за это соответствующий сбор, чем выражала согласие с порядком и размером уплаты за данную услугу. Лишь при подготовке к проведению общего собрания членов ТСЖ « », запланированного на март 2012 года, Х предложила включить в повестку дня вопрос об установлении платы за домофонное устройство в размере 47 руб. (письмо от 20.02.2012 г. № 200212/1). Иных обращений за указанный период, адресованных, в частности, непосредственно ответчику, за указанный период от истицы не поступало.

В связи с обращением Х от 20.02.2012 г. Правление включило в повестку дня вопрос № 12, который заключался в следующем:

Собственники, которые имеют в жилых помещениях установленную домофонную трубку в рабочем состоянии, вносят плату в размере, необходимом для технического обслуживания домофонного устройства. Собственники, которые не располагают такими устройствами в своих жилых помещениях, уплачивают тариф в размере, который необходим для технического обслуживания автоматического запирающего устройства с электромагнитным замком.

После проведения заочного собрания членов ТСЖ « » и утверждения этого вопроса Х представила заявление об отсутствии домофона в квартире, в связи, с чем ей была начислена плата по подп.«Б» п.12.1 повестки собрания - за обслуживание автоматического запирающего устройства в размере 48 руб., т.е. в соответствии со ставкой, предусмотренной постановлением Правительства Москвы от 12.10.2010 г. № 937-ПП для технического обслуживания автоматического запирающего устройства с электромагнитным замком.

Таким образом, суд считает, что с 2009 г. по май 2012 г. ТСЖ « » законно начисляло Х сбор за содержание домофонного устройства.

Разрешая заявленные требования, суд принимает во внимание, что Х принимала участие в оспариваемом собрании и не голосовала против, т.о. она не вправе требовать признания недействительным данного решения.

Также Х не доказала, что работы, предусмотренные сметой доходов и расходов на 2012 год, фактически не проводились, какие-либо доказательства этому не представила.

Оценивая представленные доказательства о признании пункта 9 об утверждении новой редакции Устава ТСЖ « », где ответчик сформулировал и утвердил на общем собрании новую редакцию Устава ТСЖ « », в которой отсутствуют положения об ответственности правления ТСЖ « » и неправильно определен порядок подсчета голосов, суд обращает внимание, что требования к содержанию учредительных документов товариществ собственников жилья установлены ст.52 Гражданского кодекса РФ и п.3 ст.14 Федерального закона от 02.01.1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», в которых отсутствуют указания на обязательное включение в устав данных сведений.

Пункт 13.3 устава ТСЖ « » в новой редакции не нарушает права и законные интересы истицы, так как правила определения кворума на общем собрании членов ТСЖ императивно установлены в ч.3 ст.146 Жилищного кодекса Российской Федерации, которой необходимо руководствоваться при проведении общего собрания вне зависимости от возможных опечаток в учредительных документах.

Следует отметить, что члены ТСЖ, голосуя по вопросу № 1 повестки дня определяли порядок рассмотрения обращений членов ТСЖ и иных собственников, в частности, необходимость оформления обращений в письменном виде с указанием контактных данных заявителя, даты, сути обращения и его обоснования; приведение расчёта экономической выгоды - для обращений экономического характера; а также порядок действий с обращениями, не содержащими данную информацию, а также с обращениями, в которых содержится оскорбления и ненормативная лексика.

Истец не приводит в своём заявлении правового обоснования по каким причинам данный вопрос повестки дня должен быть разделён на 3 части, в том числе

какова необходимость отделения части вопроса, например, о реквизитах обращения - от другой части вопроса - о последствиях отсутствия этих реквизитов. Все эти элементы составляют единое целое, объединённое общим смыслом - порядок обращений жителей в ТСЖ. Оснований для делений вопроса по частям ответчик не усматривает.

Между тем, согласно ч.6 ст.46 Кодекса суд с учётом 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

Разрешая требования суд обращает внимание, что все допрошенные свидетели Д , Ч , К , К подтвердили, что дом , кор. , по ул. внутри действительно часто убирается.

Суд учитывает, что Д , в интересах которой выступает Х и размер платы за коммунальные услуги, которой установлен с учетом ее социальной категории, вопрос о субсидиях также не имеет отношения к настоящему делу, так как Д является членом ТСЖ, соответственно, решения, принимаемые общим собранием, являются для нее обязательными.

При нежелании уплачивать данные суммы, Д и Х могли выйти из состава членов ТСЖ и заключить в соответствии с п.6 ст.155 ЖК РФ индивидуальный договор, которым был бы установлен необходимый уровень оплаты.

Нарушение договора между ТСЖ и ГКУ « », даже если считать, что оно имело место, не нарушает права Х , поскольку не создает для нее дополнительных имущественных обязанностей.

При этом, вне зависимости от оценки мнения Департамента и Инспекции в представленных письмах, следует отметить, что данные органы являются не законодательными, а исполнительными, в связи с чем их позиция не является общеобязательной и не может влиять на позицию суда при разрешении дела Названные письма не отвечают критериям нормативного правового акта, а потому не могут иметь юридического значения и порождать правовые последствия для неопределённого круга лиц.

Ссылки истицы на письмо Префектуры СЗАО г. Москвы от 28.11.2012 г. № 12-04-9160/2, письмо ГКУ «ИС района Северное Тушино» от 24.10.2012 г. № 1944 и письмо Департамента ЖКХиБ г. Москвы от 24.12.2012 г. № 05-05-4333/2-2 не могут служить правовым обоснованием, поскольку названные письма не отвечают критериям нормативного правового акта, а потому не могут иметь юридического значения и порождать правовые последствия для неопределённого круга лиц, в том числе служить основой для принятия судебных актов в силу ч.1 ст.11 ГПК РФ.

Согласно ст.196 ГК РФ общий срок исковой давности устанавливается в три года.

В силу ст.199 ГК РФ требование о защите нарушенного права принимается к рассмотрению судом независимо от истечения срока исковой давности.

Исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения.

Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Согласно ч.6 ст.46 Жилищного кодекса РФ предусмотрен пресекательный срок для обжалования собственником помещения в многоквартирном доме решения, принятого общим собранием - 6 месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

Согласно ст.56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

На основании ст.12 ГПК РФ правосудие по гражданским делам осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон. Суд, сохраняя беспристрастность, создал все необходимые условия для всестороннего и полного исследования обстоятельств дела.

При указанных обстоятельствах, оценивая в совокупности и взаимозависимости доказательства, собранные по делу, суд не находит оснований для удовлетворения требований истцов в полном объеме.

Отклоняя требования Х , суд также учитывает заявленный стороной ответчика пропуск срока исковой давности по требованиям о признании недействительными в части решений годового общего собрания членов ТСЖ « » от 10.05.2012 г. в форме заочного голосования по вопросам: п. 1, 3, 6, 9, 10, 13, 15, оснований для восстановления срока не усматривая.

Поскольку суд отклоняет требования Х в полном объеме, не имеется оснований для вынесения частного определения в адрес межрайонного следственного комитета о наличии в действиях сотрудников ГКУ « », ГКУ « » (ранее) и председателя правления ТСЖ « » Р из кв. состава преступления, предусмотренного ч.3 ст.159.2 УК РФ, в связи с незаконной выплатой бюджетной субсидии на счет ТСЖ « », в результате чего был нанесен ущерб бюджету города Москвы в сумме 186346 руб. за период с 2010 г. по 2012 годы.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.193-199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

В удовлетворении исковых требований Х к ТСЖ « » о признании части решений годового собрания членов ТСЖ от 10.05.2012 г. недействительными, признании действий ответчика по начислению платы за содержание и ремонт помещения незаконными, взыскании денежных средств – отказать в полном объеме.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд через Тушинский районный суд г. Москвы в течение одного месяца с момента его вынесения в окончательной форме.

Федеральный судья –

КОПИЯ ВЕРНА

Судья

Секретарь