

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

19 февраля 2021 года

г. Таганрог

Таганрогский городской суд Ростовской области в составе:
председательствующего судьи Гриценко Ю.А., при секретаре Востриковой Л.С.,
с участием: истцов Лукиенко Л.Н., Лукиенко С.В.
представитель ответчика ТСЖ-27 Михайлова М.С.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Лукиенко Лидии Николаевны, Лукиенко Сергея Владимировича к ТСЖ-27 в лице председателя правления Шаклеина Сергея Владимировича о признании незаконным увеличения платы за содержание общего имущества путем взыскания денежных средств за чистку канализации дополнительной стройкой и о восстановлении нарушенного права,

УСТАНОВИЛ:

Лукиенко Л.Н., Лукиенко С.В. обратились в суд с иском к ТСЖ-27 в лице председателя правления Шаклеина Сергея Владимировича о признании незаконным увеличения платы за содержание общего имущества путем взыскания денежных средств за чистку канализации дополнительной стройкой и о восстановлении нарушенного права.

В обоснование иска указано, что общеизвестно, что во второй половине сентября 2020 г. велись ремонтные работы на донском водоводе, в связи с чем несколько дней дом истцов был лишен водоснабжения, а раз водоснабжение нулевое, то и водоотведение так же стремилось к нулю и вызвало засор в канализационных колодцах. 21.09.2020 была вызвана аварийная бригада по удалению засора из колодца №1, а заодно и еще из трех колодцев из шести, затраты на прочистку составили 9000 рублей и включены в платежные извещения 23 сентября 2020 г. в равных долях на всех собственников многоквартирного дома, что истцы считают неправомерным, причинившим ущерб и моральный вред собственникам помещений ТСЖ-27. Истица обратилась в ГЖИ Ростовской области с жалобой от 02.10.2020 г. На нарушение прав потребителей увеличением платы за содержание общего имущества, однако, как усматривается из ответа Госжилинспекции от 30.10.2020 г. «В настоящее время Госжилиинспекция области не имеет возможности провести проверку, а также принять меры воздействия административного в том числе выдать обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений», так что настоящее обращение в суд с иском о защите прав потребителей является вынужденной мерой. Обязанностью ТСЖ-27 является выполнение работ, предусмотренных минимальным перечнем, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290, согласно которому чистка канализации входит в этот перечень. Поскольку изначально постановление размера оплаты за жилое помещение установлено с учетом предложения ТСЖ-27 на общем собрании собственников в 2019 г., то и дальнейшее его изменение должно происходить с этих же правил, установленных ЖК РФ и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме. ТСЖ-27 не может без согласия собственников помещений изменять плату за содержание общего имущества, только по согласованию обеих сторон, но никак не в одностороннем порядке. Управляющая организация ТСЖ-27 не вправе в одностороннем порядке изменять порядок определения размера платы за содержание жилого помещения и начислять плату за содержание жилого помещения в размере, превышающем размер такой платы, определенной в соответствии с заключенным договором управления многоквартирным домом.

Истцы просят суд признать незаконным увеличение платы за содержание общего имущества в сентябре 2020 г. путем взыскания денежных средств товариществом собственников жилья за чистку канализации и дополнительной стройкой. Обязать ТСЖ-27 произвести перерасчет и вернуть собственникам помещений ТСЖ-27 незаконно взысканные в сентябре 2020 г. денежные средства за чистку канализации. В качестве компенсации причиненного морального ущерба незаконными действиями ТСЖ-27 по нарушению прав потребителей выплатить Лукиенко Л.Н. и Лукиенко С.В. денежную сумму в размере по 25 000 рублей каждому.

Истец Лукиенко Л.Н. в судебном заседании исковые требования поддержала полностью, просила сделать перерасчет и вернуть со знаком минус незаконно взысканные средства.

Истец Лукиенко С.В. в судебном заседании исковые требования поддержал.

Представитель ТСЖ-27 Михайлов М.С. в судебном заседании исковые требования не признал. Пояснил, что считает исковые требования основанными на неправильном толковании

жилищного законодательства. В ТСЖ принято решение разово оплачивать устранение аварийных ситуаций. ТСЖ не имело законного права не производить работы, эти работы включены в перечень обязательных работ, эти работы произведены, но не входили в раздел «содержания и ремонт». Права собственников были полностью соблюдены. Исходя из годового расчета, произошло уменьшение платежей. Правами подавать иск от других собственников истцы не наделены. Отсутствуют доказательства нарушения прав и моральных страданий истцов. Просил отказать в иске в полном объеме.

Ответчик – представитель ТСЖ-27 в лице председателя правления Шаклеина С.В. извещенный судом надлежащим образом, в судебное заседание не явился, представил суду возражения на заявленные требования, в котором просил суд в удовлетворении иска отказать.

Дело в его отсутствие рассмотрено в порядке ст. 167 ГПК РФ.

Изучив материалы дела, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении заявленных требований по следующим основаниям:

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, взносов на капитальный ремонт.

В соответствии со ст. 147 Жилищного Кодекса РФ правление товарищества является исполнительным органом управления товариществом.

В соответствии с ч. 8 ст. 156 Жилищного Кодекса РФ правление товарищества определяет размер обязательных платежей и взносов членов товарищества.

Согласно ст. 138 Жилищного кодекса Российской Федерации Товарищество собственников жилья обязано:

- осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII настоящего Кодекса;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество».

Финансирование исполнения перечисленных обязанностей обеспечивается за счет средств, взимаемых с собственников помещений многоквартирных домов (МКД) за услугу «содержание жилого помещения».

Товарищество собственников жилья вправе:

- определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;
- устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме».

Таким образом, ТСЖ устанавливает размер платы за содержание жилых помещений для всех собственников помещений многоквартирного дома.

Часть 1 статьи 39 ЖК РФ устанавливает обязанность содержать общее имущество МКД для всех собственников, независимо от их членства в ТСЖ:

Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, а пункт 6 части 2 статьи 155 ЖК РФ прямо устанавливает обязанность собственников, не являющихся членами ТСЖ, вносить оплату именно в ТСЖ не являющиеся членами товарищества собственников жилья... собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья..., вносят плату за содержание жилого помещения и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья....

Статья 144 ЖК РФ устанавливает, что органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

Согласно статье 145 ЖК РФ общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся: установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества; утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов; утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана; утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет.

Из приведенных норм следует, что к исключительной компетенции общего собрания членов ТСЖ относится утверждение смет доходов и расходов ТСЖ на год (пункт 8.1 части 1 статьи 145 ЖК РФ), а именно на основании таких смет утверждается размер платежей и взносов для каждого собственника помещений в МКД.

Часть 8 статьи 156 ЖК РФ устанавливает: 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 судебном заседании установлено, что истцы являются собственниками квартир № и № дома № по <адрес> (л.д.7-12)

ТСЖ-27 зарегистрировано по адресу <адрес>. Основным видом деятельности ТСЖ-27 является Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе. ТСЖ-27 осуществляет управление многоквартирным домом <адрес>, в <адрес>.

В соответствии с решением ТСЖ-27 платёж за содержание и ремонт в МКД составляет 15,50 руб./кв.м.

21.09.2020 произошла авария на канализации в МКД. Комиссией ТСЖ-27 был составлен Акт от 21.09.2020г о засоре канализации.

Протоколом №13 заседания Правления от 22.09.2020 была определена окончательная стоимость всех работ по устранению аварийной ситуации и принято решение о включении платежа в размере 88,00 рублей с квартиры.

Проведённые ТСЖ-27 работы по устранению аварийной ситуации должны быть оплачены. Источник оплаты - денежные средства собственников помещений в МКД.

В соответствии с частью 8 статьи 156 ЖК РФ и в соответствии с пунктом 15.9.16 Устава ТСЖ-27 правом и обязанностью определения размеров оплаты обладает исполнительный орган товарищества - Правление товарищества.

Правление товарищества во исполнение своих обязанностей приняло решение о разовой оплате собственниками в сентябре 2020г. аварийных работ по прочистке канализации произведённых 21.09.2020.

Решение о включении стоимости работ по устранению аварийных засоров канализации принято на заседании правления ТСЖ протокол № 13 от 22.09.2020г. Размер разового дополнительного платежа составил 88,00 рублей с квартиры в течение сентября 2020 года.

Наличие аварийной ситуации подтверждено Актом 21.09.2020, подписанным членами правления ТСЖ-27.

Согласно Договору № 30 подряда на чистку канализации, стоимость работ по чистке 4-х канализационных колодцев составила 6900 рублей. С учетом справки о начисленных налогах и сборах по договору № 30 от 21.09.2020, общая стоимость финансовых затрат ТСЖ-27 по договору № 30 составила 8800 рублей.

Таким образом, учитывая, что вопрос разовом дополнительном платеже в размере 88,0 рублей с квартиры в сентябре 2020 года, был принят на заседании Правления ТСЖ-27 от 22.09.2020, в пределах его компетенции, необходимость несения и фактическая оплата указанных расходов подтверждена документально, исковые требования о признании незаконным увеличения оплаты за содержание общего имущества в сентябре 2020 путем взыскания денежных средств товариществом собственников жилья за чистку канализации, необоснованны.

Поскольку в судебном заседании не нашёл подтверждения факт нарушения прав истцов, исковые требования об обязанности произвести перерасчет и взыскать компенсацию морального вреда, удовлетворению не подлежат.

Руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований Лукиенко Лидии Николаевны, Лукиенко Сергея Владимировича к ТСЖ-27 в лице председателя правления Шакелина Сергея Владимировича о признании незаконным увеличения платы за содержание общего имущества путем взыскания денежных средств за чистку канализации дополнительной стройкой и о восстановлении нарушенного права – отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Ростовский областной суд через Таганрогский городской суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Председательствующий:

Ю.А. Гриценко

Мотивированное решение изготовлено 26 февраля 2021 г.

Истец по делу №2-950/2021: Лукиенко Сергей Владимирович,
собственник кв. 35 по ул. Р.Люксембург, д. 52/1
в г.Таганроге, Ростовской области, 347900
тел. 89515370853

Истец по делу №2-950/2021: Лукиенко Лидия Николаевна
собственник кв. 97 по ул. Р.Люксембург, д. 52/1
в г.Таганроге, Ростовской области, 347900
тел. 89515370853

Ответчик : Товарищество собственников жилья ТСЖ-27
ИНН 6154114489 №л/счета 5210097
р/с 40703810552090092818 в Юго-Западный
Банк ПАО Сбербанк, БИК 046015602,
к/с 30101810600000000602
Председатель Правления ТСЖ-27
Шаклеин Сергей Владимирович
Юридический адрес ТСЖ-27 347900,
Ростовская область, г.Таганрог,
ул. Р.Люксембург, д.52/1, кв.91,
тел. 613-718, 89508651853

Апелляционная жалоба

**на решение Таганрогского городского суда под председательством
Федерального судьи Гриценко Ю.А от 19.02.2021г.**

**по гражданскому делу №2-950/2021 об отказе в удовлетворении
исковых требований о признании незаконным увеличение платы за
содержание общего имущества путем взыскания денежных средств
за чистку канализации дополнительной строкой и восстановлении
нарушенного права.**

Уважаемый Суд!

Считаем решение Таганрогского городского суда от 19.02.2021г. по делу №
2-950/2021 **незаконным, необоснованным и подлежащим отмене** судом
апелляционной инстанции и принятии нового решения об удовлетворении иска по
следующим основаниям:

- 1. неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела;**
- 2. недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для дела;**
- 3. несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении, обстоятельствам дела;**

4. нарушение и неправильное применение норм материального права
 - неприменение закона, подлежащего применению
 - неправильное истолкование закона;
5. нарушение норм ГПК РФ.

Суд первой инстанции не установил юридически значимые обстоятельства по настоящему делу:

1. аварийная чистка канализации входит в минимальный перечень работ и услуг по обслуживанию дома (постановление Правительства РФ №290 от 03.04.2013г.);
2. работы по аварийной чистке канализации указаны в перечне первоочередных на 2020г в решении общего собрания (лист дела 61-62);
3. оплата аварийной чистки канализации, наряду с другими работами, входящими в минимальный перечень, оплачивалась ежемесячно в строке «содержание жилья» в размере 12,5 рублей на кв./м, а с октября 2020г. -15 рублей кв./м на основании решения общего собрания собственников от 22.09.2020г.(лист дела 45-46);
4. вынесение постановления Правления ТСЖ-27 от 22.09.2020г. после утверждения результатов голосования общего собрания собственников от 22.09.2020г. о взыскании дополнительных сумм за чистку канализации, ранее включенных в статью расходов по содержанию жилого помещения, дополнительной строкой неправомерно.

Иными словами, за одну услугу взимается двойная плата! Так что постановление Правления ТСЖ-27 от 22.09.2020г. ничтожно, независимо от признания его таковым судом. Увеличение платы без решения общего собрания собственников не допускается, а тем более недопустимо ее увеличение после согласия общего собрания собственников увеличить размер ежемесячных платежей за содержание жилья с 12,5 рублей на кв./м до 15 рублей на кв./м!

Поэтому отказ в иске судом первой инстанции без установления указанных выше юридически значимых обстоятельств, несмотря на представленные истцами доказательства, является неправомерным (листы дела 13-17, 19, 37-46, 50-58).

Такая позиция истцов основана и совпадает с позицией ВАС РФ, постановление Президиума которого №6461/10 утверждает, что «все текущие, обязательные и неотложные работы и услуги являются предусмотренными в договоре управления и должны осуществляться управляющей организацией независимо от того, упоминаются ли они в договоре управления или нет».

Нельзя считать аварийную чистку канализации неотложной работой, которую невозможно было предвидеть.

Высшим органом управления товарищества является общее собрание членов товарищества (п.11.2 Устава) – руководящая роль.

Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется Правлением товарищества ТСЖ-27 (п.11.3 Устава) – исполнительная роль.

Установление размера платы за содержание и ремонт общего имущества относится к исключительной компетенции общего собрания собственников (ст.158 ЖК РФ). В данной же ситуации, самостоятельное установление дополнительной платы Правлением ТСЖ-27 без одобрения

жильцов дома нарушает предусмотренный законом баланс прав и обязанностей исполнителей и потребителей услуг (ч.7 ст.156 ЖК РФ).

В нарушение ГПК РФ суд первой инстанции, рассмотрев дело, не ответил ни на один из этих юридически важных вопросов. Более того, они вообще не вошли в так называемый предмет доказывания по делу и не получили правовой оценки суда. А без установления этих главных по сути моментов решение не может быть признано законным и обоснованным.

«При этом законодательство не предусматривает возможность установить различный порядок исчисления указанных элементов платы за содержание и ремонт жилья. Плата за содержание общего имущества вносится собственниками помещений соразмерно своей доли в праве общей собственности ежемесячно. Таким образом, плата за очистку канализации входит в состав платы за содержание и ремонт жилья. Причем отношения по оплате жилья и коммунальных услуг не могут быть отнесены к самостоятельному виду договорных обязательств. Поэтому к таким отношениям неприменим принцип диспозитивности (как возможности для участников договора по своему усмотрению определять его существенные условия). Согласно императивным требованиям ЖК РФ все платежи, составляющие расходы на содержание общего имущества дома, исчисляются в составе тарифа платы за жилье. Закон не допускает иного подхода к определению структуры платежей, а регулирование подобных жилищных правоотношений не может быть пересмотрено на основании волеизъявления собственников помещений. То есть упомянутое начисление по отдельным статьям составляющих единой платы незаконно, даже если оно производится на основании решения общего собрания собственников помещений в доме» (это постановление Арбитражного суда Московского округа от 21.03.2016г. № Ф05-2409/2015 по делу №А-41-43298/2014).

В целях обеспечения единства судебной практики применения судами законодательства, регулирующего отношения по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме, принадлежащего им на праве собственности, а также учитывая возникающие у судов при рассмотрении данной категории дел вопросы, Пленум ВС РФ постановил дать следующие разъяснения Постановлением от 27.06.2017г. №22:

-«пункт 14 Под содержанием общего имущества в многоквартирном доме следует понимать комплекс работ и услуг, направленных на поддержание этого имущества в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность их имущества, постоянную готовность инженерных коммуникаций, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг.

- пункт 15 Правительство РФ устанавливает Стандарты и Правила деятельности по управлению многоквартирным домом. Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливается Правительством РФ (ч.1.2 ст.161 ЖК РФ).

- пункт 17 Управляющая организация не вправе в одностороннем порядке изменять порядок определения размера платы за содержание жилого помещения и начислять плату за содержание жилого помещения в размере,

превышающим размер такой платы, определенный в соответствии с заключенным договором управления многоквартирным домом (ч.7 ст156, ч.1,2,3,8 ст.162 ЖК РФ, п.1 ст.310,п.1 ст.432,ст.450-453 ГК РФ).»

«Установление платы за содержание жилого помещения и наряду с ней равнозначного платежа за одну из составляющих общего имущества не соответствует закону». Свидетельство и решение Челябинского облсуда от 22.09.2016г. №3а-253/2016 (оставлено без изменения апелляционным определением ВС РФ от 29.03.2017г. №48АП17-4).

Аварийная чистка канализации ТСЖ-27 после недельного полного отсутствия подачи воды в ТСЖ-27 по причине ремонта донского водовода не может быть признано дополнительной услугой, так как предусмотрено минимальным перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

Кроме всех ранее перечисленных нарушений законодательства считаем незаконным выдачу доверенности на представление интересов ТСЖ-27 в суде физическому лицу Михайлову М.С. от 26.10.2020г. за подписью председателя Правления ТСЖ-27 Шаклеина С.В., не являющегося руководителем организации и не имеющего подтверждения и разрешения от руководящего органа – общего собрания собственников ТСЖ-27 на совершение такого рода действий по выдаче доверенности от имени юридического лица.

Исходя из изложенного и руководствуясь нормами права,

прошу:

1. Отменить решение Таганрогского городского суда Ростовской области под председательством Федерального судьи Гриценко Ю.А. от 19.02.2021г. по делу 2-950/2021 об отказе в удовлетворении исковых требований о признании незаконным увеличения платы за содержание общего имущества путем взыскания денежных средств за чистку канализации дополнительной строкой и восстановлении нарушенного права.

2. Принять новое решение судом апелляционной инстанции Ростовского областного суда об удовлетворении исковых требований Лукиенко С.В. и Лукиенко Л.Н в полном объеме.

Приложение:

1. Квитанция почтового отделения 347900 о направлении копии апелляционной жалобы в адрес ответчика - 1 шт.

22.03.2021г. Лукиенко Л.Н.

22.03.2021г. Лукиенко С.В.