Дело № 2-1611/2022

49RS0001-01-2022-002081-46                        24 мая 2022 года

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

МАГАДАНСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД МАГАДАНСКОЙ ОБЛАСТИ

в составе председательствующего судьи    Доброходовой С.В.,

при секретаре Львовой Е.А.,

с участием представителя истца О.

рассмотрев в открытом судебном заседании в городе Магадане в помещении Магаданского городского суда Магаданской области 24 мая 2022 года гражданское дело по иску Государственной жилищной инспекции Магаданской области к Товариществу собственников жилья «Домашний очаг» о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме № 3, корпус № 1 по улице Парковая в городе Магадане от 17 октября 2021 года,

УСТАНОВИЛ:

Государственная жилищная инспекция Магаданской области (далее – Инспекция) обратилась в суд с вышеуказанным иском к Товариществу собственников жилья «Домашний очаг» (далее – ТСЖ «Домашний очаг», Товарищество).

В обоснование исковых требований указано о том, что 19 октября 2021 года в Инспекцию поступил протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Магадан, ул. Парковая д. 3 корп. 1, инициированного ТСЖ «Домашний очаг» из которого следует, что принято решение об исключении из действующих тарифов Товарищества п.3.10 – ОДН (электроэнергия) и внесении расходов на оплату ОДН (электроэнергия) в квитанции, выставляемые АО «Магаданэлектросеть» с 01 октября 2021 года.

Считает, что данное решение общего собрания принято с нарушением положений Жилищного кодекса РФ, поскольку при управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, включена в плату за содержание жилого помещения. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не имеет полномочий по исключению платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме из состава платы за содержание жилого помещения.

Приводя вышеуказанные обстоятельства, ссылаясь на положения ст. 20 Жилищного кодекса РФ, просит суд признать недействительным решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 3, корпус № 1 по ул. Парковая в г. Магадане об исключении из действующих тарифов ТСЖ «Домашний очаг» п.3.10 – ОДН (электроэнергия) и внесении расходов на оплату ОДН (электроэнергия) в квитанции, выставляемые АО «Магаданэлектросеть», оформленное протоколом от 17 октября 2021 года № 2.

Определением судьи от 18 апреля 2022 года к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора на стороне ответчика привлечено АО «Магаданэлектросеть».

В письменном отзыве на иск представитель ответчика против удовлетворения исковых требований возражал, указав, что до марта 2021 года плата за коммунальные ресурсы (электроэнергию), потребляемые на индивидуальное потребление и общедомовые нужды была включена в тарифы на содержание общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные общедомовым собранием. Данный способ оплаты услуг ресурсоснабжающей организации, осуществляемый со счета ТСЖ, включал дополнительные расходы собственников на комиссию за услуги банка. Указал, что оспариваемое решение позволило оплачивать потребленную энергию, в том числе, на общедомовые нужды без банковской комиссии, что полностью отвечало интересам собственников помещений многоквартирного дома. На основании данного решения собственников дома с АО «Магаданэлектросеть» заключено дополнительное соглашение к договору энергоснабжения от 10 июня 2003 года № 770.

Представители ответчика и третьего лица АО «Магаданэлектросеть» в судебном заседании участия не принимали, о месте и времени его проведения извещены надлежащим образом, просили рассмотреть дело в свое отсутствие.

Суд, руководствуясь положениями ст. 167 Гражданского процессуального кодекса РФ (далее – ГПК РФ), определил рассмотреть дело в отсутствие неявившихся участников процесса.

Представитель истца в судебном заседании исковые требования поддержала по основаниям, изложенным в иске, просила исковые требования удовлетворить.

Выслушав пояснения представителя истца, исследовав письменные доказательства по делу, суд приходит к следующему.

В соответствии с п. 1, 4 ч.12 ст. 20 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля вправе обратиться в суд с заявлением о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме либо общим собранием членов товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива с нарушением требований настоящего Кодекса; в защиту прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей и других пользователей жилых помещений по их обращению или в защиту прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц в случае выявления нарушения обязательных требований.

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

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

Вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, установлены ч. 2 ст. 44 ЖК РФ.

В частности, к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном настоящим Кодексом, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (далее также - договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (п.4.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

В силу ч. 5 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.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является разновидностью решений собраний, с которыми закон связывает гражданско-правовые последствия, поскольку такое решение порождает правовые последствия, на которые решение собрания направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании, основания и последствия обжалования названного решения предусмотрены главой 9.1 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ).

В соответствии с п. 2 ст. 181.1 ГК РФ решение собрания, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия, порождает правовые последствия, на которые решение собрания направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании (участников юридического лица, собственников, кредиторов при банкротстве и других - участников гражданско-правового сообщества), а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

По смыслу абз. 2 п. 1 ст. 181.3, ст. 181.5 ГК РФ решение собрания, нарушающее требования Гражданского кодекса Российской Федерации или иного закона, по общему правилу является оспоримым, если из закона прямо не следует, что решение ничтожно.

Пунктом 3 ст. 181.5 ГК РФ установлено, что решение собрания ничтожно в случае, если оно принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания.

Судом установлено, что управление многоквартирным домом по адресу: г. Магадан, ул. Парковая д. 3 корп. 1, осуществляет ТСЖ «Домашний очаг» на основании Устава.

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Магадан, ул. Парковая д. 3 корп. 1, инициированным ТСЖ «Домашний очаг» и оформленным протоколом от 17 октября 2021 года № 2 из действующих тарифов Товарищества исключен пункт 3.10 – ОДН (электроэнергия), постановлено внести расходы на оплату ОДН (электроэнергия) в квитанции, выставляемые АО «Магаданэлектросеть» с 01 октября 2021 года.

На основании указанного решения общего собрания ответчиком с АО «Магаданэлектросеть» заключено дополнительное соглашение от 07 декабря 2021 года к договору поставки электроэнергии от 10 июня 2003 года № 770, согласно которому Товарищество передает ресурсоснабжающей организации право принимать плату непосредственно от собственников и нанимателей жилых помещений за потребленную электроэнергию при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Обращаясь в суд с настоящим иском истец указал, что оспариваемое решение общего собрания принято с нарушением положений Жилищного кодекса РФ и является ничтожным, поскольку общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не имеет полномочий по исключению платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме из состава платы за содержание жилого помещения.

Оценивая доводы искового заявления, суд приходит к следующему.

Согласно ч. 1 ст. 135 ЖК РФ товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме.

В соответствии ч. 5 ст. 155 ЖК РФ 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.

Не являющиеся членами товарищества собственников жилья собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (ч. 6 ст. 155 ЖК РФ).

Федеральным законом от 29 июня 2015 года № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в ст.154, 156 ЖК РФ, согласно которым плата за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирных домах, включена в состав платы за содержание жилого помещения.

Частью 5 ст. 154 ЖК РФ предусмотрено, что плата за коммунальные услуги включает в себя плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме, в случаях, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован.

В силу п.9.1. ст. 156 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354 утверждены Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее - Правила № 354)

В соответствии с пунктом 40 указанных Правил № 354 потребитель в многоквартирном доме вносит плату за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение), предоставленные потребителю в жилом и нежилом помещении в случаях, установленных настоящими Правилами, за исключением случая непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме, а также случаев, если способ управления в многоквартирном доме не выбран либо выбранный способ управления не реализован, при которых потребитель в многоквартирном доме в составе платы за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Те же положения содержаться в разъяснении постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27 июня 2017 года № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности», согласно которому на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме наниматели (собственники) могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям (часть 7.1 статьи 155 ЖК РФ).

Плата за коммунальные услуги, в том числе коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, вносится нанимателями (собственниками) напрямую ресурсоснабжающим организациям при осуществлении собственниками помещений в многоквартирном доме непосредственного управления таким домом, а также если собственниками не выбран способ управления или выбранный способ управления не реализован (часть 5 статьи 154 и часть 8 статьи 155 ЖК РФ) (пункт 34).

Следовательно, при управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, должна быть включена в плату за содержание жилого помещения.

Действующим законодательством не предусмотрена возможность оплаты коммунальных услуг, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, потребителями напрямую ресурсоснабжающей организации, поскольку такие услуги, в том числе по содержанию общедомовых инженерных (электрических) сетей, оказывает товарищество собственников жилья и несет ответственность за качество их предоставления.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу, что оспариваемое решение, оформленное протоколом от 17 октября 2021 года № 2, принято общим собранием собственников помещений в многоквартирным доме по адресу: г. Магадан, ул. Парковая д. 3 корп. 1, в нарушение приведенных выше нормативных положений и решение вопроса об исключении расходов на оплату коммунальных услуг, потребляемых при содержании общего имущества, из платы за содержание жилого помещения не выходит в компетенцию общего собрания собственников.

При этом доводы представителя ответчика, не могут быть признаны состоятельными, поскольку не отражают позицию Товарищества по существу заявленных требований и сводятся к пояснению причин принятого решения.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу, что требования Государственной жилищной инспекции Магаданской области к Товариществу собственников жилья «Домашний очаг» о признании недействительным решений, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме № 3, корпус № 1 по улице Парковая в городе Магадане от 17 октября 2021 года, подлежат удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194 – 199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Государственной жилищной инспекции Магаданской области к Товариществу собственников жилья «Домашний очаг» о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме № 3, корпус № 1 по улице Парковая в городе Магадане от 17 октября 2021 года, удовлетворить.

Признать недействительным решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 3, корпус № 1 по улице Парковая в городе Магадане об исключении из действующих тарифов Товарищества собственников жилья «Домашний очаг» п.3.10 – ОДН (электроэнергия) и внесении расходов на оплату ОДН (электроэнергия) в квитанции, выставляемые АО «Магаданэлектросеть», оформленное протоколом от 17 октября 2021 года № 2.

Решение может быть обжаловано в Магаданский областной суд через Магаданский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

    Установить день составления мотивированного решения суда – 31 мая 2022 года.

Судья                                  С.В. Доброходова

Печать карточки

опубликовано 12.04.2022 16:01, изменено 23.02.2024