

50RS0028-01-2021-003746-78

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

23 июля 2021 года

г.Мытищи, Московская область

Мытищинский городской суд Московской области в составе  
судьи Юнусовой О.В.,  
при секретаре Лукша А.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-4897/21 по иску Завгородней Виктории Сергеевны, Кудрявцевой Тамары Викторовны, Шушиной Елены Викторовны, Амбарцумяна Юрия Микичевича к ТСЖ «Магнолия» об оспаривании решений годового общего собрания собственников помещений в форме очно-заочного голосования,

**УСТАНОВИЛ:**

Завгородняя В. С., Кудрявцева Т. В., Шушина Е. В., Амбарцумян Ю. М. обратились в суд с указанным иском, ссылаясь на следующие обстоятельства.

Истцы являются собственниками квартир в жилом доме по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Колпакова, д. 40, корп. 3. В период с 01 октября 2020 г. по 30 октября 2020 г. было проведено общее собрание собственников помещений в форме очно-заочного голосования. Решением общего собрания оформлены протоколами № № 1,2 от 05 ноября 2020 г. Решением по четвертому вопросу повестки дня был утвержден тариф (ежемесячный размер платы) за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома до 50 июня 2021 г. в размере 32 руб. 39 коп. за квадратный метр общей площади квартиры, который подлежит изменению 1 раз в год не более чем на 10 процентов (Дополнительно к размеру платы за содержание жилого помещения взимается плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, поскольку конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (ч. 9.1 ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации): плата за холодную воду; плата за горячую воду; плата за отведение сточных вод; плата за электрическую энергию). Указанное решение принято с нарушением норм действующего законодательства, причиняет истцам убытки. До принятия указанного решения плата за содержание и текущий ремонт устанавливалась в размере, определенном решениями Совета депутатов городского округа Мытищи Московской области в соответствующий период времени. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества никогда не утверждался. В отсутствие данного перечня тариф (ежемесячный размер платы) ничем не обоснован. Смета доходов и расходов ТСЖ «Магнолия» на 2020, 2021 гг. и отчет об исполнении сметы за 2019 г. не утверждались.



Формулировка решения противоречит ч. 9.1 ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, так как плата за содержание жилого помещения должна включать в себя плату за коммунальные ресурсы, а не взиматься сверх нее дополнительно. Изменение размера платы 1 раз в год не более чем на 10 процентов также ничем не обосновано. Кроме того, из уведомления и протокола следует, что было проведено общее собрание членов ТСЖ "Магнолия", а не всех собственников помещений. В отсутствие реестра членов ТСЖ невозможно определить их число от общего числа собственников помещений и проверить наличие кворума. Списки присутствующих и приглашенных на собрание лиц отсутствуют. При подсчете голосов общая площадь дома учтена как 14394,3 кв. м., однако по данным БТИ общая площадь дома составляет 14542,1 кв. м. Данное расхождение влияет на определение кворума и подсчет голосов. Протоколы оформлены с нарушением Требований, утвержденных Приказом Минстроя России от 28 января 2019 г. № 44/пр.

В этой связи истцы просили суд признать незаконным и отменить решение, оформленное протоколом годового общего собрания собственников помещений (членов ТСЖ "Магнолия") №№ 1, 2 от 05 ноября 2020 г. по четвертому вопросу повестки дня.

В судебном заседании истец Амбарцумян Ю. М., представитель истца Завгородней В. С. заявленные требования поддержали.

Истицы Кудрявцева Т. В., Шушина Е. В. в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного разбирательства извещены надлежащим образом, ходатайствовали о рассмотрении дела в его отсутствие.

Представитель ответчика ТСЖ "Магнолия" в судебном заседании исковые требования не признал по основаниям, изложенным в письменных возражениях относительно иска.

Дело рассмотрено в отсутствие неявившихся лиц в соответствии со ст. 167 ГПК РФ.

Заслушав объяснения истца Амбарцумяна Ю. М., представителя истца Завгородней В. С., представителя ответчика, исследовав представленные ими доказательства, суд приходит к следующему.

Согласно ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

В соответствии со ст. 145 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

Согласно ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставом товарищества собственников жилья либо уставом жилищного кооператива или уставом иного специализированного потребительского кооператива.



В силу ст. 137 Жилищного кодекса Российской Федерации товарищество собственников жилья вправе, в том числе определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме; 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.

В силу 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 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.

Судебным разбирательством установлено следующее.

Завгородняя В. С., Кудрявцева Т. В. являются собственниками квартиры площадью 104 кв. м. по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Колпакова, д. 40, корп. 3, кв. 170, по 1/2 доле в праве собственности, записи регистрации от 01 ноября 2013 г., 27 мая 2005 г. соответственно.

Шушина Е. В. является собственником квартиры площадью 54,7 кв. м. по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Колпакова, д. 40, корп. 3, кв. 4, 1/2 доля в праве собственности, запись регистрации от 03 марта 2010 г.

Амбарцумян Ю. М. является собственником квартиры площадью 76,2 кв. м. по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Колпакова, д. 40, корп. 3, кв. 206, запись регистрации от 18 августа 2005 г.

Управление общим имуществом в указанном многоквартирном доме осуществляет ТСЖ «Магнолия».

В период с 01 октября 2020 г. по 30 октября 2020 г. было проведено общее собрание собственников помещений (членов ТСЖ «Магнолия») в форме очно-заочного голосования.

Из уведомления следует, что на собрание приглашались все собственники помещений, в том числе не являющиеся членами ТСЖ «Магнолия».

Решения общего собрания оформлены протоколами № № 1, 2 от 05 ноября 2020 г.

Согласно протоколу № 2 приняли участие 150 человек, владеющие 8 935,1 голосов, что составляет 62,1 % от общего числа голосов.

Общее число голосов определено исходя из площади жилых и нежилых помещений дома (за исключением входящих в состав общего имущества дома) 14 394,3 кв. м.

Указанное истцами расхождение в площади помещений дома относительно сведений БТИ (14542,1 кв. м.) на результаты голосования не повлияло.

Решения общего собрания оформлены протоколами № № 1, 2 от 05 ноября 2020 г.



Решением по четвертому вопросу повестки дня был утвержден тариф (ежемесячный размер платы) за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома до 50 июня 2021 г. в размере 32 руб. 39 коп. за квадратный метр общей площади квартиры, который подлежит изменению 1 раз в год не более чем на 10 процентов (Дополнительно к размеру платы за содержание жилого помещения взимается плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, поскольку конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (ч. 9.1 ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации): плата за холодную воду; плата за горячую воду; плата за отведение сточных вод; плата за электрическую энергию).

По данному вопросу «За» проголосовало 58,1% голосов.

При этом, подсчет голосов производился в процентах от общего числа голосов собственников помещений дома, а не от числа участвующих.

Решениями по третьему, пятому вопросам повестки дня было утверждено заключение ревизионной комиссии товарищества по результатам проверки годовой финансовой отчетности ТСЖ за 2019 г., утвержден годовой план содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома на 2020 г.

По существу формулировка оспариваемого решения не противоречит положениям ч. 9.1 ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно которым 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.

Вместе с тем, в соответствии с п. 33 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, определяются органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

Смета доходов и расходов ТСЖ «Магнолия» на 2021 г. не утверждалась.

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Колпакова, д. 40, корп. 3, не утвержден.

тар  
про

уст

обл

док

не

раз

зак

пре

Шу

Та

Ми

№

по

ра

30

по

пл

ре

ми

до

ко

по

М

он



При таких обстоятельствах суд соглашается с доводами истцов о том, что тариф (ежемесячный размер платы) и его изменение 1 раз в год не более чем на 10 процентов ничем не обоснованы.

Ссылки ответчика на тот факт, что тариф идентичен тому, который установлен решением Совета депутатов городского округа Мытищи Московской области № 56/7 от 23 мая 2019 г., суд считает несостоятельными, поскольку доказательств, подтверждающих законность изменения размера платы 1 раз в год не более чем на 10%, а также соответствие предельным индексам изменения размеры платы за содержание жилого помещения в соответствии с действующим законодательством и методологическими рекомендациями, ТСЖ «Магнолия» не представило.

При таких обстоятельствах иск Завгородней В. С., Кудрявцевой Т. В., Шушиной Е. В., Амбарцумяна Ю. М. подлежит удовлетворению.

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

### РЕШИЛ:

Исковые требования Завгородней Виктории Сергеевны, Кудрявцевой Тамары Викторовны, Шушиной Елены Викторовны, Амбарцумяна Юрия Микичевича к ТСЖ «Магнолия» - удовлетворить.

Признать незаконным и отменить решение, оформленное протоколом №№1,2 от 05 ноября 2020 года годового общего собрания собственников помещений (членов ТСЖ «Магнолия») в форме очно-заочного голосования:

- по четвертому вопросу повестки дня : «Утвердить тариф (ежемесячный размер платы) за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД до 30.06.2021 г. в размере 32,39 рубля/кв.м общей площади квартиры, который подлежит изменению 1 раз в год не более чем на 10%. (дополнительно к размеру платы за содержание жилого помещения взимается плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, поскольку конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством РФ.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд, через Мытищинский городской суд, в течение месяца с даты принятия судом решения в окончательной форме – 01.11.2021г.

Судья *подпись*

