

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Лыткарино Московской области

03 июля 2014 года

Решение в окончательной форме изготовлено 09.07.2014.

Лыткаринский городской суд Московской области в составе председательствующего судьи С.А. Рязанцевой, при секретаре К.А. Келлер, с участием представителя истца по доверенности С.Г. Белименко, представителя ответчика - ТСЖ «Святогор» - председателя правления Н.Ю. Болговой, представителя ответчика - ООО «ЖКХ-Согласие» по доверенности Н.В. Никишина, третьего лица по делу - Г.М. Лыхитько, рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Щербины Татьяны Николаевны к ТСЖ «Святогор», ООО «ЖСК-Согласие» о признании недействительным решения правления ТСЖ «Святогор» от 23.06.2013, признании недействительным договора управления многоквартирным домом № 18 от 01.07.2013, применении последствий недействительности сделки и признании незаконным порядка оплаты расходов на содержание помещений собственников квартир многоквартирного дома,

установил:

Т.Н. Щербина, с учетом уточнения требований, обратилась в суд с иском к ТСЖ «Святогор», ООО «ЖСК-Согласие» о признании недействительным решения правления ТСЖ «Святогор» от 23.06.2013, признании недействительным договора управления многоквартирным домом № 18 от 01.07.2013, применении последствий недействительности сделки и признании незаконным порядка оплаты расходов на содержание помещений собственников квартир многоквартирного дома, указав, что она является собственником жилого помещения, расположенного по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, д.4, кв.87.

01.07.2013 между ответчиками заключен договор управления многоквартирным домом № 4 по вышеуказанному адресу. Из протокола №15, подписанного Н.Ю. Болговой, от 23.06.2013 следует, что правление ТСЖ «Святогор» самостоятельно выбрало ООО «ЖКХ-Согласие» в качестве управляющей организации и самостоятельно определило тарифы и условия договора управления домом, что, по

мнению истца, является нарушением ее исключительного права, как собственника жилого помещения в многоквартирном доме, принимать участие в решении указанных вопросов.

В обоснование своих доводов истец ссылается на то обстоятельство, что протокол № 15 от 23.06.2013 не имеет юридической силы, поскольку ТСЖ «Святогор» не выполняет возложенные на товарищество функции и фактически не приступило к управлению многоквартирным домом. Начиная с 25.06.2009 общих собраний членов товарищества ТСЖ «Святогор» не проводило. С 26.06.2011 правление ТСЖ «Святогор» отсутствует в связи с истечением срока полномочий предыдущего состава правления, в связи с чем решение о заключении договора № 18 управления многоквартирным домом от 01.07.2013, принятое правлением ТСЖ «Святогор», по мнению истца, является недействительным и влечет недействительность договора управления многоквартирным домом от 01.07.2013, подписанного председателем правления ТСЖ «Святогор» Н.Ю.Болговой.

Кроме того, за основу управления многоквартирным домом приняты положения и ставки, утвержденные решением общего собрания собственников от 02.20.12.2012, который решением Лыткаринского городского суда от 29.07.2013 признано недействительным. Также, в нарушение положений жилищного законодательства, в договоре № 18 не указан состав имущества многоквартирного дома. Установление размера обязательных платежей и взносов относится также к исключительной компетенции общего собрания, однако подобного решения общим собранием собственников жилья не принималось.

Ссылаясь на требования ст. 166, 168 ГК РФ, истец просит признать недействительными решение правления ТСЖ «Святогор» от 23.06.2013 и договор управления многоквартирным домом № 18 от 01.07.2013 применить последствия недействительности сделки и признать незаконным порядок оплаты расходов на содержание помещений собственников квартир многоквартирного дома.

В судебном заседании представитель истца требования Т.Н.Щербины, с учетом их уточнения поддержал, по основаниям изложенным в исковом заявлении. Просил иск удовлетворить.

Представители ответчиков ТСЖ «Святогор» - Н.Ю.Болгова, ООО «ЖКХ-Согласие» - Н.В. Никишин исковые требования не признали указав, что собственниками жилых помещений дома № 4 по ул. Степанова выбран способ управления многоквартирным домом в форме ТСЖ «Святогор». В соответствии с нормами жилищного законодательством в обязанности правления товарищества входит управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление. Правление ТСЖ «Святогор» на заседании от 23.06.2013 приняло решение о заключении договора управления домом управляющей организацией ООО «ЖКХ-Согласие», что соответствует положениям Устава ТСЖ «Святогор».

Третье лицо по делу. – Г.М.Лыхитько поддержала доводы и требования истца.

Выслушав объяснения явившихся лиц, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно ч. 1 ст. 44 ЖК РФ органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с п.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, относятся, в том числе, принятие решений о выборе способа управления многоквартирным домом

В силу положений ч.ч.2, 3 ст.161 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ст.44 ЖК РФ органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья (ч. 1 ст. 147 ЖК РФ).

В обязанности правления товарищества собственников жилья, в соответствии со ст.148 ЖК РФ, входит управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им.

Как усматривается из материалов дела, истец является собственником жилого помещения, расположенного по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, д. 4, кв. 87.

26.03.2005 решением общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома принято решение о выборе способа управления домом путем организации товарищества собственников жилья, создано ТСЖ «Святогор» (далее также – товарищество), утвержден Устав товарищества, избраны члены правления.

Решением Лыткаринского городского суда Московской области от 09.03.2007 установлен факт легитимности общего собрания

собственников жилья от 26.03.2005 в вышеуказанном доме и созданы ТСЖ «Святогор».

Согласно ч. 3 ст. 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Судом установлено, что решение в установленном законом порядке об изменении способа управления домом собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г.Лыткарино, ул.Степана Степанова д.4 до июля 2013 года не принимали.

Таким образом, суд приходит к выводу, что избранный собственниками помещений способ управления домом в виде товарищества собственников жилья «Святогор» не был изменен в соответствии с ч. 3 ст. 161 ЖК РФ более поздним решением общего собрания собственников помещений, в связи с чем в указанном многоквартирном доме с 2005 года создано и до принятия оспариваемого решения июля 2013 года осуществляло по настоящее время функционирует ТСЖ «Святогор», председателем правления которого является Н.Ю. Болгова.

В соответствии с положениями п. 9 Устава, Правление Товарищества осуществляет управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление, заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт общего имущества многоквартирном доме.

Как следует из материалов дела, решением правления ТСЖ «Святогор», оформленного протоколом № 15 от 23.06.2013 постановлено заключить договоры управления домом с ООО «ЖКХ-Согласие».

01.07.2013 между ТСЖ «Святогор» в лице председателя правления товарищества Н.Ю. Болговой и ООО «ЖКХ-Согласие» заключен договор управления многоквартирным домом.

В соответствии со ст. 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные

услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Таким образом, исходя из указанной нормы закона, орган управления товарищества собственников жилья вправе заключать с управляющей организацией договор на управление многоквартирным домом, в связи с чем суд приходит к выводу, что оспариваемый договор управления № 18 от 01.07.2013 заключен в соответствии с нормами жилищного законодательства.

Ссылка представителя истца на то обстоятельство, что решение правления товарищества, оформленного протоколом № 15, принято лицами, полномочия которых истекли 26.06.2011, опровергаются материалами дела, из которых усматривается, что полномочия правления и председателя правления ТСЖ «Святогор» с 2011 года никем не оспаривались, в правление переизбрано на новый срок на отчетно-выборном общем собрании членов товарищества от 14.-15.07.2011, что подтверждается протоколом № 11 от 17.07.2011 (л.д.81-82).

Заявление представителя истца о подложности протокола отчетно-выборного общего собрания членов ТСЖ «Святогор» № 11 от 17.07.2011, обосновывающего полномочия председателя правления товарищества Н.Ю.Болговой, суд оценивает как необоснованное, поскольку какими-либо доказательствами, отвечающими требованиям относимости и допустимости, указанные доводы представителя истца не подтверждаются.

Согласно ч. 3 ст. 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны: состав общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление; перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация; порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы; порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией обязательств по договору управления.

В ходе судебного разбирательства установлено, что оспариваемый договор № 18 от 01.07.2014 подписан обеими сторонами, его неотъемлемой частью являются приложения, предусмотренные ч.3 ст.162 ЖК РФ, содержащие условия о порядке определения цены договора, размере платы за содержание и ремонт жилого помещения и размере платы за коммунальные услуги, а также о порядке внесения такой платы. Специального требования об указании в договоре управления многоквартирным домом условия о размере платы собственников помещений за содержание этих помещений жилье Жилищный кодекс РФ не содержит.

В связи с указанными обстоятельствами, доводы представителя истца о том, что для согласования вопроса о порядке оплаты расходов на содержание помещений собственников квартир дома при заключении оспариваемого договора не было проведено общее собрание собственников жилых помещений, суд полагает несостоятельными, поскольку, в соответствии со ст. 45 ЖК РФ проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть инициировано только собственником помещения.

Принимая во внимание установленные в ходе разбирательства по делу обстоятельства, оценивая в совокупности представленные сторонами доказательства, требования истца суд находит необоснованными и не подлежащими удовлетворению.

Руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ,

р е ш и л:

В удовлетворении иска Щербины Татьяны Николаевны к ТСЖ «Святогор», ООО «ЖСК-Согласие» о признании недействительным решения правления ТСЖ «Святогор» от 23.06.2013, признании недействительным договора управления многоквартирным домом № 18 от 01.07.2013, применении последствий недействительности сделки и признании незаконным порядка оплаты расходов на содержание помещений собственников квартир многоквартирного дома отказать.

Решение суда может быть обжаловано в Московский областной суд через Лыткаринский городской суд в течение месяца со дня составления мотивированного решения суда.

Судья

С.А. Рязанцева

