

Судья – Рязанцева С.А.

дело № 33- 20009

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ
ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда
в составе председательствующего – Савельева А.И.
судей – Беленкова В.И. и Киреевой И.В.

при секретаре Аникушиной М.В.

рассмотрела в судебном заседании от 15 сентября 2014 года апелляционную жалобу Белименко С.Г.- представителя Щербины Т.Н.

на решение Лыткаринского городского суда от 03 июля 2014 года по делу по иску Щербины Татьяны Николаевны к ТСЖ «Святогор» и ООО «ЖСК-Согласие» о признании недействительным решения правления ТСЖ «Святогор» от 23.06.2013 года , о признании недействительным договора управления многоквартирным домом № 18 от 01.07.2013 года , о применении последствий недействительности , признании незаконным порядка оплаты расходов на содержание помещений собственников квартир многоквартирного дома и взыскании расходов по оплате государственной пошлины .

Заслушав доклад судьи – Савельева А.И., объяснения истца и представителей сторон , судебная коллегия

Установила :

Щербина Т.Н. обратилась в суд с названным иском к ответчикам и указывала, что является собственником кв. 87 д. 4 ТСЖ «Святогор» по ул. С.Степанова г. Лыткарино Московской области .

01.07.2013 года ТСЖ «Святогор» заключило с «ЖСК-Согласие» договор управления многоквартирным домом № 4 по вышеуказанному адресу на основании решения правления товарищества от 23.06.2013 года .

При этом правление самостоятельно выбрало ООО «ЖКХ-Согласие» в качестве управляющей организации и самостоятельно определило тарифы и условия управления домом , что противоречит требованиям жилищного и гражданского законодательства .

Кроме того , она считает , что решение правление от 23.06.2013 года не имеет юридической силы , поскольку двухгодичный срок полномочий его деятельности истек 26.06.2011 года .

В связи с этим истица считает данное решение правления недействительным и влечет недействительность заключения председателем правления Болговой Н.Ю. договора с «ЖСК-Согласие» на управление домом от 01.07.2013 года .

Данный договор является недействительным и по тем основаниям, что за основу управления многоквартирным домом приняты положения и ставки , утвержденные решением общего собрания собственников дома № 4 от 02.-20.12.2012 года , которое решением Лыткаринского городского суда от 29.07.2013 года признано недействительным , а также в нарушение

положений жилищного законодательства в договоре не указаны состав имущества многоквартирного дома .

Кроме того , установление размера обязательных платежей вносится относится к исключительной компетенции общего собрания собственников жилых помещений дома , однако такое решение не принималось .

Поэтому истица просила суд заявленные требования удовлетворить , также взыскать расходы по оплате госпошлины .

Представители ответчиков в суде иск не признали и пояснили , что решением собственников дома был выбран способ управления домом в форме ТСЖ «Святогор» и правление ТСЖ на основании Устава вправе заключать договоры на управление многоквартирным домом с «ЖСК-Согласие» .

Решением от 03 июля 2014 года суд отказал Щербине Т.Н. в удовлетворении иска .

В апелляционной жалобе представитель истца просит об отмене решения суда как незаконного и необоснованного , поскольку судом дана неправильная правовая оценка представленным доказательствам в обосновании иска .

Проверив материалы дела , выслушав объяснения истца и представителей сторон , судебная коллегия считает решение суда подлежащим отмене в части с вынесением нового решение по следующим основаниям .

Отказывая Щербине Т.Н. в удовлетворении иска , суд исходил из того , что 26.03.2005 года собственники дома № 4 приняли решение о выборе способа управления домом путем организации ТСЖ «Святогор» , был утвержден Устав и избрано правление товарищества , председателем которого на настоящего времени является Болгова Н.Ю.

Кроме того , в соответствии с положениями п. 9 Устава товарищества правление вправе заключать договоры на управление , обслуживание и ремонт имущества с различными организациями , в частности , с «ЖСК-Согласие» .

Поэтом у суда оснований для признания недействительными решения правления товарищества от 23.06.2013 года и заключенного между ответчиками договора на управление домом от 01.07.2013 года не имелось .

В связи с этим и другие требования истца являются необоснованными . Судебная коллегия считает данные выводы суда в решении несостоятельными , поскольку установленным обстоятельствам и доказательствам , представленных сторонами в обоснование и опровержение иска дана неправильная правовая оценка .

Материалами дела установлено , что 26.03.2005 года было создано ТСЖ «Святогор» и 25.06.2009 года решением общего собрания собственников жилья товарищества было выбрано новое правление из 8 человек , включая и Болгову Н.Ю. сроком на 2 года , предусмотренного п.9.1 Устава ТСЖ, то есть до 25.06.2011 года .

Однако данное правление не разрешило вопроса об избрании председателя правления в соответствии с п. 9.2 Устава ТСЖ, а пролонгация полномочий председателя правления Уставом не предусмотрена / л.д. 38/. Следовательно, является обоснованным довод истца и его представителя об отсутствии полномочий у Болговой Н.Ю. на проведение общего собрания членов ТСЖ от 15.07.2011 года, как председателя правления, составление протокола общего собрания и его подписания/ л.д.81/ и об отсутствии в материалах дела каких-либо других доказательств о его фактическом проведении / л.д. 81/.

Данные обстоятельства судом не были приняты во внимание при разрешении спора.

В соответствии с ст. 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом и к его компетенции относятся различные вопросы, в том числе о выборе способа управления многоквартирным домом, о размерах платы на содержание и ремонт жилья в многоквартирном доме и т.д.

Требования данной нормы права соответствует аналогичным положениям ч.3 ст. 161 и ст.162 ЖК РФ, которые приняты в ред. ФЗ от 29.12.2006 года.

В связи с этим ссылка суда и ответчиков на п.9.3 Устава товарищества, предусматривающего предоставление право правлению на заключение договора на управление домом является несостоятельной, поскольку Устав принят товариществом в 2005 году и в случае противоречия положений Устава положениям жилищного кодекса, суду следовало руководствоваться нормами ЖК РФ при разрешении данных вопросов.

Поэтому решение правления товарищества от 23.06.2013 года о предоставлении Болговой Н.Ю. полномочий на заключение с ООО «ЖСК-Согласие» договора на управление многоквартирным домом от 01.07.2013 года не соответствует требованиям закона.

Кроме того, данное решение правления и заключенный договор с ООО «ЖСК-Согласие» от 01.07.2013 года по вопросам размера платы на содержание и ремонт жилья в доме, а также ставок, утвержденных решением общего собрания собственников от 02-20.12.2012 года, противоречит требованиям п.8.4 подп. 10 Устава товарищества, поскольку это находится в компетенции общего собрания.

Кроме того, решением Лыткаринского городского суда от 29.07.2013 года указанное решение общего собрания признано полностью недействительным.

Следовательно, по этим основаниям заключенный договор на управление домом является также незаконным.

При таких обстоятельствах судебная коллегия считает несостоятельным вывод суда в решении о необоснованности требований истца в этой части.

Поскольку судом дана неправильная оценка установленным обстоятельствам дела, а также доказательствам в обоснование иска, которая

повлекла неправильное применение норм материального права и принятию незаконного решения, судебная коллегия считает необходимым отменить решение суда в этой части и принять новое решение об удовлетворении иска.

В связи с этим судебная коллегия считает возможным также удовлетворить требования истицы о взыскании с ответчиков расходов по оплате госпошлины в размере 800 рублей / л.д. 6,7/.

Что касается доводов в апелляционной жалобе о незаконности решения суда в части отказа Щербине Т.Н. в иске о применении последствий недействительности сделки, то они являются необоснованными, поскольку положения ст. 167 ГК РФ о применении последствий недействительности сделки к возникшим правоотношениям не могут быть применимы.

Данная норма гражданского права предусматривает обязанность каждой из сторон возвратить все полученное по сделки имущество в натуре или деньги при признании сделки недействительной.

Как установлено договором от 01.07.2013 года по управлению многоквартирным домом истица стороной договора не является, предметом договора являются не имущество или денежные суммы, а условия обслуживания дома и ставки по их оплате на будущее время.

Если истица производила оплату по завышенным ставкам за обслуживание ответчиком дома, установленные договором, то она вправе избрать соответствующий способ защиты своего нарушенного права, предусмотренный нормами гражданского кодекса.

Руководствуясь ст. 328 ГПК РФ, судебная коллегия
ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Лыткаринского городского суда от 03.07.2014 года отменить в части и постановить новое решение.

Признать недействительным решение правления ТСЖ «Святогор» оформленное протоколом № 15 от 23.06.2013 года об уполномочии председателя ТСЖ «Святогор» Болгову Н.Ю. заключить договор управления многоквартирным домом с ООО «ЖКХ-Согласие» с 01.07.2013 года.

Признать недействительным договор управления многоквартирным домом № 4 по ул. Степана Степанова г. Лыткарино Московской области № 18 от 01.07.2013 года, заключенный между ТСЖ «Святогор» и ООО «ЖКХ-Согласие».

Признать порядок оплаты расходов на содержание помещений собственников квартир через ООО «ЖКХ-Согласие» не соответствующим федеральному закону.

Взыскать с ТСЖ «Святогор» и ООО «ЖКХ-Согласие» в солидарном порядке в пользу Щербины Т.Н. расходы по оплате госпошлины в размере 800 рублей.

В остальной части решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу Белименко С.Г. без удовлетворения.

Председательствующий
Судьи -



КОПИЯ ВЕРНА
Судья: _____
Секретарь: _____

