

Дело № 2-439/2020

Решение  
Именем Российской Федерации

06

июля

2020

г.

г. Тверь

Пролетарский районный суд г. Твери в составе:  
председательствующего судьи Комаровой Е.С.,  
при секретаре Кочубей А.О.,  
с участием истца Лебедевой Г.Н., представителя истца и третьих  
лиц Суравовой Е.В., Трехалкиной Г.А., Антипиной В.И., Беловой О.В.,  
Белова С.Е., Кудряшовой В.М., Цветковой Л.Е., Карнауховой Ф.С.,  
Кусковой М.В., Евдокимовой Е.С. – Филина Р.В.,  
представителя ответчика Аванесян Д.К.,  
третьего лица Однорог С.Г.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело  
по иску Лебедевой Галины Николаевны к Обществу с ограниченной  
ответственностью «Фаворит» о признании бездействия по исполнению  
решения внеочередного общего собрания собственников помещений  
многоквартирного дома незаконным, понуждении к исполнению  
решения общего собрания собственников помещений  
многоквартирного дома в части освобождения незаконно занятых  
нежилых помещений, передачи ключей, компенсации морального  
вреда,

установил:

Лебедева Г.Н. обратилась в суд с иском к Обществу с  
ограниченной ответственностью «Фаворит» (далее - ООО «Фаворит»)  
о признании бездействия по исполнению решения внеочередного  
общего собрания собственников помещений многоквартирного дома  
незаконным, понуждении к исполнению решения общего собрания  
собственников помещений многоквартирного дома в части  
освобождения незаконно занятых нежилых помещений и передачи  
ключей.

В обоснование исковых требований указано, что истец является  
собственником квартиры <адрес> и Председателем Совета  
многоквартирного <адрес>. ООО «Фаворит» осуществляет управление  
указанным многоквартирным домом. В период с 17 мая по 30 июля  
2018 г. в данном многоквартирном доме было проведено  
внеочередное общее собрание собственников, в том числе  
собственниками были приняты решения: обязать ООО «Фаворит»  
освободить незаконно занятые без решения общего собрания все  
нежилые помещения в многоквартирном <адрес> в срок до 01  
сентября 2018 г. с передачей ключей Председателю Совета МКД и  
составлением акта сдачи-приемки, где стороной, которая принимает  
помещения от УК является Совет МКД и понуждении ООО «Фаворит»  
в срок до 01 сентября 2018 г. передать по 1 комплекту ключей от

выходов на кровлю одному из собственников помещений 9 этажей в каждом подъезде многоквартирного дома по акту приема-сдачи (Протокол № 1 от 31 июля 2018 г.). 09 октября 2019 г. собственники жилых

помещений ФИО97, ФИО98, ФИО99, ФИО100, ФИО101, ФИО102, ФИО1, ФИО83, ФИО3, ФИО6, ФИО103, ФИО104, ФИО105 обратились с письменным обращением в управляющую организацию с требованием об исполнении вышеуказанных решений общего собрания собственников. В обоснование своих требований заявителями сообщалось управляющей организации о том, что в период проведения работ по капитальному ремонту кровли они лишены возможности осуществления контроля выполняемых работ подрядчиком, управляющая организация ООО «Фаворит» сдала помещения первых этажей третьему лицу при отсутствии принятого собственниками решения; помещения, занятые подрядчиком, используются не по назначению - размещаются строительные материалы (кровельные материалы), оборудование для производства работ (хранятся газовые баллоны, горелки и т.п.). Кроме того, в нежилом помещении на первом этаже в первом подъезде размещается мастерская электриков и сантехников, где постоянно подключен сварочный аппарат и выполняются сварочные работы с нарушением требований действующих норм. Отработавшие газы из такого помещения проникают в жилые помещения жителей. В нежилом помещении на первом этаже в шестом подъезде управляющая организация ООО «Фаворит» разместила паспортный стол, который обслуживает жителей всех домов, которые находятся в управлении ООО «Фаворит», а это порядка 32 жилых домов. Потребление электрической энергии сотрудниками управляющей организации в нежилых помещениях на первых этажах жилого дома, в которых устроены постоянные рабочие места - офисы сотрудников, влияет на размер расходов по оплате общедомовых нужд на электричество. Обогревание (отопление) в зимнее время осуществляется за счет установленных в этих нежилых помещениях обогревателей, что влияет на размер расходов по оплате общедомовых нужд на электричество, следовательно, влияет на размер платы за содержание жилья, которое оплачивают собственники. Посторонние люди посещают подъезды жилого дома, в то время как жители дома, имеющие детей, не имеют возможности хранить в этих помещениях коляски, велосипеды, санки или использовать в общих интересах жителей дома. На письменное обращение собственников ООО «Фаворит» ответило, что ключи от колясочной 10 подъезда переданы подрядчику для пребывания работников и хранения инструментов; а ключи от выходов на кровлю даже после окончания работ управляющей организацией не будут переданы, поскольку пребывание на кровле необученных и не

прошедших инструктаж лиц опасен для жизни и здоровья. При этом ООО «Фаворит» признает право жителей на пользование колясочными и готова передать ключи от этих помещений после окончания работ по ремонту кровли. Истец полагал, что такими действиями управляющей организации ООО «Фаворит» нарушаются права граждан, собственников помещений жилого дома, и права истца. Управляющая компания сдала в аренду третьим лицам часть нежилых помещений первых этажей, а истец, как собственник не получает доходы от использования общего имущества пропорционально своей доле в праве и не может пользоваться этими помещениями. Каких-либо решений собственников помещений данного многоквартирного дома о предоставлении нежилых помещений (колясочных) в пользование управляющей организации ООО «Фаворит» или иным лицам не принималось. ООО «Фаворит», являясь управляющей организацией, несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном жилом доме за выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. В силу подпункта 3.3.5 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170, вход в чердачное помещение и на крышу следует разрешать только работникам организаций по обслуживанию жилищного фонда, непосредственно занятым техническим надзором и выполняющим ремонтные работы, а также работникам эксплуатационных организаций, оборудование которых расположено на крыше и в чердачном помещении. Пунктом 44 Правил пожарной безопасности в Российской Федерации (ППБ 01-03), утвержденных приказом МЧС РФ от 18 июня 2003 г. № 313, установлено, что двери чердачных помещений, а также технических этажей и подвалов, в которых по условиям технологии не требуется постоянного пребывания людей, должны быть закрыты на замок. На дверях указанных помещений должна быть информация о месте хранения ключей. В случае возникновения чрезвычайной ситуации, например, пожар в подъезде, возникает риск погибнуть истцу.

На основании изложенного истец просил: признать бездействие управляющей организации ООО «Фаворит» по исполнению решения внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного <адрес>, выраженного протоколом № 1 от 31 июля 2018 г., в части освобождения незаконно занятых без решения общего собрания всех нежилых помещений колясочных на первых этажах, в подъездах, в многоквартирном <адрес> в срок до 01 сентября 2018 г. с передачей ключей Председателю Совета МКД и составлением акта сдачи-приемки, где стороной, которая принимает помещения от УК

является Совет МКД и понуждении ООО «Фаворит» в срок до 01 сентября 2018 г. передать по 1 комплекту ключей от выходов на кровлю одному из собственников помещений 9 этажей в каждом подъезде многоквартирного дома по акту приема-сдачи, незаконными; присудить ООО «Фаворит» в течение 30 календарных дней с момента вступления в законную силу решения суда исполнить решение внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома <адрес>, выраженного Протоколом № 1 от 31 июля 2018 г. в части: освободить незаконно занятые без решения общего собрания все нежилые помещения - колясочные, на первых этажах, во всех подъездах из десяти, в многоквартирном <адрес> с передачей ключей Председателю Совета МКД и составлением акта сдачи-приемки, где стороной, которая принимает помещения от УК является Совет МКД и обязать ООО «Фаворит» передать по 1 комплекту ключей от выходов на кровлю одному из собственников помещений 9 этажей в каждом подъезде из десяти многоквартирного дома по акту приема-сдачи; взыскать с ООО «Фаворит» в пользу Лебедевой Г.Н. уплаченную государственную пошлину за подачу иска в суд в размере 300 руб.

В ходе рассмотрения дела истец неоднократно уточнял иски требования, в окончательной редакции просил суд:

- признать бездействия управляющей организации ООО «Фаворит» по исполнению решения внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного <адрес> в городе Твери, выраженного Протоколом № 1 от 31 июля 2018 г., в части освобождения незаконно занятых без решения общего собрания всех нежилых помещений колясочных на первых этажах, в подъездах, в многоквартирном <адрес> в срок до 01 сентября 2018 г. с передачей ключей Председателю Совета МКД и составлением акта сдачи-приемки, где стороной, которая принимает помещения от УК является Совет МКД и понуждении ООО «Фаворит» в срок до 01 сентября 2018 г. передать по 1 комплекту ключей от выходов на кровлю одному из собственников помещений 9 этажей в каждом подъезде многоквартирного дома по акту приема-сдачи, незаконными;

- присудить ООО «Фаворит» в течение 30 календарных дней с момента вступления в законную силу решения суда исполнить решение внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного <адрес>, выраженного Протоколом № 1 от 31 июля 2018 г., в части: освободить незаконно занятые без решения общего собрания все нежилые помещения - колясочные, на первых этажах, в подъездах № 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10 в многоквартирном <адрес> с передачей ключей Председателю Совета МКД и составлением акта сдачи-приемки, где стороной, которая принимает помещения от УК является Совет МКД и обязать ООО «Фаворит» передать по 1 комплекту ключей от выходов на кровлю одному из собственников

помещений 9 этажей в подъезде № 8 многоквартирного дома по акту приема-сдачи;

- взыскать с ООО «Фаворит» в пользу Лебедевой Г.Н. судебные расходы: уплаченную государственную пошлину за подачу иска в суд в размере 300 руб.; стоимость почтовых услуг в сумме 776,56 руб., услуги ксерокопирования 21 руб.;

- взыскать с ООО «Фаворит» в пользу Лебедевой Г.Н. моральный вред в размере 5 000 руб.

В обоснование уточненных требований истцом дополнительно указано, что неоднократные обращения в адрес ООО «Фаворит» с требованиями предоставления ключей от выходов на кровлю и освобождения нежилых помещений (колясочных) на первом этаже жилого дома доставляют ей моральные и физические страдания. Истец является ветераном труда, пенсионером, ей тяжело слышать ухмылки со стороны сотрудников управляющей организации в ее адрес, неуважительное отношение как к человеку преклонного возраста, страдающего повышенным давлением. В связи с этим компенсацию морального вреда она оценивает в размере 5 000 руб.

В порядке подготовки дела к судебному разбирательству к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Совет многоквартирного жилого <адрес>.

Протокольным определением суда от 06 мая 2020 г. к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены ООО «СтройАрсенал», Карнаухова Фарида Саидалиевна, Курина Лариса Алексеевна, Донсков Александр Васильевич, Кудряшов Михаил Юрьевич, Кудряшов Юрий Захарович, Кудряшова Валентина Михайловна, Нагловский Дмитрий Авимович, Нагловская Надежда Константиновна, Виноградов Артем Владимирович, Виноградова Татьяна Николаевна, Виноградов Владимир Вячеславович, Вьюник Сергей Сергеевич, Петрова (Вьюник) Людмила Викторовна, Григорьев Евгений Николаевич, Кулакова Юлия Александровна, Углов Дмитрий Игоревич, Скоробогатова Наталья Михайловна, Трифонова Марина Юрьевна, Волков Иван Владимирович, Волкова Светлана Александровна, Соловьева Антонина Ивановна, Соловьев Сергей Владимирович, Соловьев Владимир Михайлович, Соловьев Владимир Владимирович, Соловьев Алексей Владимирович, Пунжина Екатерина Викторовна, Гасымова Нина Васильевна, Быстров Илья Сергеевич, Быстрова Мария Викторовна, Сулова Елена Алексеевна, Животова Галина Васильевна, Животов Владимир Анатольевич, Белова Оксана Владимировна, ФИО113 Белов Сергей Евгеньевич, ФИО112 Дмитриева Татьяна Александровна, Чеснокова Татьяна Ивановна, Белоусова Тамара Николаевна, Ревенко Иван Александрович, Ревенко Елена Николаевна, Аверьянова Галина

Евгеньевна, Аверьянов Александр Евгеньевич, Соколова Вера Борисовна, Жильцова Евгения Владимировна, Жильцова Галина Ивановна, Кошелев Андрей Валерьевич, Тонких Ирина Владимировна, Однорог Сергей Григорьевич, Ведренко Максим Владимирович, Коваленко Владимир Данилович, Кусков Алексей Александрович, Кусков Владимир Александрович, Кускова Мария Владимировна, Евдокимова Елена Станиславовна, Крюкова Нина Петровна, Юсупова Галина Владимировна, Юсупова Алия Салеховна, Юсупов Салех Анберович, Улина Светлана Михайловна, Полукарова Ольга Николаевна, Полукаров Александр Дмитриевич, Полукаров Дмитрий Михайлович, Рослова Светлана Владимировна, Гуличева Мария Владимировна, Воронина Раифа Сыйфатовна, Воронина Юлия Ивановна, Воронин Иван Анатольевич, Савина Ирина Анатольевна, Савина Валентина Филипповна, Савина Любовь Витальевна, Половникова Татьяна Александровна, Цветкова Лариса Евгеньевна, Цветков Николай Иванович, Смирнов Вячеслав Владимирович, Смирнова Надежда Александровна, Гамова Светлана Николаевна.

Протокольным определением суда от 25 мая 2020 г. к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Фигурова Татьяна Владимировна, Антипина Валентина Ивановна, Трехалкина Галина Алексеевна, Суравова Елена Владимировна, Онякова Тамара Александровна, Воронова Зинаида Ивановна.

Определением суда от 06 июля 2020 г. производство по делу в части требований о возложении на ООО «Фаворит» обязанности в течение 30 календарных дней с момента вступления в законную силу решения суда исполнить решение внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного <адрес>, выраженное в протоколе № 1 от 31 июля 2018 г., в части: освободить незаконно занятые без решения общего собрания все нежилые помещения - колясочные, на первых этажах, в подъезде № 8 в многоквартирном <адрес> с передачей ключей председателю Совета многоквартирного дома и составлением акта сдачи-приемки, где стороной, которая принимает помещения от управляющей компании является Совет многоквартирного дома и обязать ООО «Фаворит» передать по 1 комплекту ключей от выходов на кровлю одному из собственников помещений 9 этажей в подъездах № 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10 многоквартирного дома по акту приема-сдачи.

В судебном заседании истец Лебедева Г.Н., представитель истца и третьих лиц Суравовой Е.В., Трехалкиной Г.А., Антипиной В.И., Беловой О.В., Белова С.Е., Кудряшовой В.М., Цветковой Л.Е., Карнауховой Ф.С., Кусковой М.В., Евдокимовой Е.С. – Филин Р.В. поддержали заявленные исковые требования по основаниям, изложенным в иске, уточнениях к нему, и письменных пояснениях представителя истца, в которых дополнительно указано следующее.

Из представленного ответа от 13.11.2019 на обращение жителей дома следует, что ответчик самовольно без решения собственников передал ключи от колясочной 10 подъезда подрядчику для пребывания работников и хранения инструментов и при этом признает, что неудобства, связанные с отсутствием мест хранения колясок, санок, велосипедов, имеют место быть, и готов передать после окончания ремонтных работ. В письменном отзыве № 358 от 06.05.2020 на исковое заявление ответчик признает, что в 6 подъезде жилого дома располагается паспортный стол, в 1-м помещении занимают сантехник и электрик под мастерскую, а нежилые помещения в 3, 4, 6, 8 подъездах оборудованы под колясочные. В письменном ответе № 92 от 28.05.2020 ответчик сообщает о возможности с его стороны передать до 15.06.2020 ключи от колясочных в подъездах 1, 6, 10 по причине занятия их материальными ценностями и паспортными документами. При этом сообщается о возможности передать ключи от колясочных в подъездах 3, 4, 8 после замены замков в дверях. В адрес истца ответчиком было направлено письменное сообщение от 16.06.2020 о готовности передать ключи от нежилых помещений колясочных в подъездах 1, 6, 10 26 июня 2020 г. в 18 часов. При этом руководитель ответчика на передачу ключей от вышеуказанных помещений не явился. Передавать ключи от других колясочных ответчик отказался категорически, считая их «электрощитовыми». Целевое назначение помещений в жилом доме отображается в техническом паспорте на этот дом. Как усматривается из технического паспорта на жилой <адрес> и земельный участок многоквартирный дом состоит из 360 жилых помещений (квартир) и нежилых помещений полезной площадью 77 кв.м. В разделе № 6 распределения площадей помещений жилого дома указывается о наличии детских комнат, дежурных помещений и другого назначения площадью 58,1 кв.м. и теплоузел площадью 18,9 кв.м. Экспликация № 66 к поэтажному плану жилого дома содержит информацию о наличии на первом этаже помещений под названием «колясочные» в количестве 9 штук общей площадью 67,1 кв.м. Целевое обозначение помещений в жилом доме каким-либо иным образом действующим законодательством не допускается. Также представителем истца подвергнуты критике акты обследования помещений МОП (колясочных), представленные ответчиком. В соответствии с пунктом 1 и Приложением № 1 Договора управления многоквартирным домом от 25 июня 2019 г. в составе общего имущества многоквартирного дома отсутствуют помещения колясочных на первых этажах жилого дома и информация о нахождении в них электрических шкафов. Относимых и допустимых доказательств, которыми бы подтверждалось использование нежилых помещений колясочных на первых этажах жилого дома как помещения электрощитовых, ответчиком не представлено. Требования к электрощитовым предусмотрены Сводом Правил 256.1325800.2016

«Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа» (утвержден Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29 августа 2016 г. № 602-пр и введен в действие со 02 марта 2017 г.), п. 13.2 СПЗ1-110-2003 и п. 7.1.29 Правил Устройства Электроустановок, п. 3.11 СанПиН 2.1.2.2645-10, требования к дверям электрощитовой предусмотрены п. 13.1 СПЗ1-110-2003 и п. 8.13 СП 54.13330.2011, указанным требованиям нежилые помещения колясочных 2, 5, 7, 9 подъездов не отвечают, а, следовательно, являться электрощитовым помещением не могут. С учетом того факта, что ответчиком частично удовлетворены требования истца после предъявления иска и часть требований не удовлетворены, просили суд распределить судебные расходы.

Представитель ответчика Аванесян Д.К. в судебном заседании возражала против удовлетворения заявленных требований в части передачи электрощитовых в подъездах № 2, 5, 7, 9, пояснила, что в 3 подъезде нежилое помещение неизвестно кем занимает, ответчик данное помещение никогда не использовал. Кем занимается данное помещение ответчик не выяснял. В 4 подъезде помещение было вскрыто управляющей компанией, оно управляющей компанией не использовалось. В подъездах 2, 5, 7, 9 находятся электрощитовые, против передачи ключей от помещений в этих подъездах ответчик возражает, т.к. доступ в эти помещения должен быть ограничен, ключи от этих помещений ответчик выдаст только по решению суда. Ключи от выхода на кровлю в подъезде № 8 ответчик выдаст только по решению суда, т.к. на крыше находятся дорогостоящие материалы подрядчика. Против компенсации морального вреда возражала, также полагала, что сумма компенсации завышена.

Ранее представителем ответчика были представлены письменные возражения, в которых указано, что с 01 апреля 2015 г. ООО «Фаворит» управляет многоквартирным домом <адрес>. В исковом заявлении истец указывает, что управляющая организация незаконно заняла все нежилые помещения, принадлежащие многоквартирному дому, и использует их в собственных целях. Однако данные сведения не соответствуют действительности, потому как перечисленные истцом нежилые помещения еще до управления ООО «Фаворит» использовались другими управляющими организациями. После перехода многоквартирного дома в ООО «Фаворит» по устной договоренности с председателем дома нежилые помещения использовались управляющей организацией. Истец утверждает, что в используемом электриком и сантехником нежилом помещении на 1 этаже постоянно выполняются сварочные работы, подключен сварочный аппарат, который она слышит, проживая на 9 этаже многоквартирного дома. Действительно, в 1 подъезде нежилое помещение используется сантехником ФИО106 и



электриком ФИО114 Однако сварочный аппарат в этом помещении не используется и к электросети не подключается, более того, сварочный аппарат работает от газового баллона, а не от электроэнергии. Утверждение истца, что все нежилые помещения, расположенные на первом этаже, являются колясочными, не может быть принято во внимание, так как под колясочные оборудованы нежилые помещения, расположенные только в 3, 4, 6, 8 подъездах. Во 2, 5, 7, 9 подъездах многоквартирного дома на первом этаже находятся электрощитовые. Переоборудовать и использовать данные помещения для каких-либо других целей строго запрещается. В 6 подъезде нежилое помещение на протяжении последних 10 лет занимает паспортистка. Помещение, расположенное в 10 подъезде, в настоящий момент используется подрядчиком ООО «СтройАрсенал», который проводит работы по капитальному ремонту кровли многоквартирного дома. В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда, утвержденными Постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170, управляющая организация обязана держать закрытыми выходы на чердак, кровлю и в подвал в целях обеспечения антитеррористической защищенности. Более того, законодательство о противодействии терроризму также обязывает управляющую организацию держать выходы на кровлю, чердак, а также двери в подвал надежно закрытыми. Это предусмотрено пунктом 13 Концепции противодействия терроризму в Российской Федерации. Воспрепятствование неправомерному проникновению на территорию объекта также одна из мер, обеспечивающих антитеррористическую защищенность объекта, которая предусмотрена постановлением Правительства РФ от 25.12.2013 № 1244 «Об антитеррористической защищенности объектов (территорий)». Входы на технические этажи, в технические, инженерно-технологические и служебные помещения согласно Концепции противодействия терроризму в Российской Федерации должны обеспечивать возможность прохода через них только допущенного персонала. Кроме того, вход в чердачное помещение и на крышу разрешен только тем работникам организаций, управляющих МКД, которые непосредственно заняты техническим надзором и выполняют ремонтные работы, а также работникам организаций, оборудование которых расположено на крыше и в чердачном помещении. В связи с изложенным управляющей организацией было отказано собственникам многоквартирного дома в передаче ключей от выходов на кровлю.

Третье лицо Однорог С.Г. в судебном заседании поддержал заявленные исковые требования, пояснил, что в подъезде № 7 в данном помещении хранились колеса, слесари там елку собирают, выносят гирлянды.

Остальные лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о рассмотрении дела, в судебное заседание не явились, о причинах неявки не сообщили, возражений не представили.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

Судом установлено, что Лебедева Г.Н. является собственником <адрес>.

Кроме того, как следует из протокола внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: <адрес> от 21 декабря 2019 г. № 1, Лебедева Г.Н. выбрана председателем Совета данного многоквартирного дома.

Судом установлено, что ООО «Фаворит» является организацией, управляющей вышеуказанным многоквартирным домом с 01 апреля 2015 г.

В материалах дела имеются копии договоров управления указанным многоквартирным домом от 01 апреля 2015 г. и от 25 июня 2019 г., заключенные ООО «Фаворит» с собственниками помещений в данном доме.

Как следует из протокола внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: <адрес>, от 31 июля 2018 г. № 1, собственниками помещений приняты в том числе следующие решения по вопросам 7 и 8 повестки дня: обязать ООО «Фаворит» освободить незаконно занятые без решения общего собрания собственников все нежилые помещения в многоквартирном <адрес> в срок до 01 сентября 2018 г. с передачей ключей Председателю Совета МКД и составлением акта сдачи-приема, где стороной, которая принимает помещения от УК является Совет МКД; обязать ООО «Фаворит» в срок до 01 сентября 2018 г. передать по 1 комплекту ключей от выхода на кровлю одному из собственников помещений 9 этажей в каждом подъезде многоквартирного <адрес> по акту сдачи-приемки.

09 октября 2019 г. собственники жилых помещений в указанном многоквартирном доме, в том числе Лебедева Г.Н., обратились с письменным заявлением в ООО «Фаворит» с требованием об исполнении вышеуказанных решений общего собрания собственников помещений. В заявлении собственники помещений в том числе ссылались на нарушение их прав со стороны управляющей организации, причинение имущественного вреда собственникам помещений, в связи с несением расходов по оплате расходуемой подрядчиком и иными сторонними организациями электроэнергии, наличие препятствий в использовании помещений по назначению для хранения колясок, велосипедов и иного имущества, а также необходимость осуществления текущего контроля за качеством выполняемых подрядчиком работ по ремонту кровли.

ООО «Фаворит» на указанное обращение был дан ответ от 13 ноября 2019 г., в котором указано, что ключи от выходов на кровлю управляющая организация временно передала подрядчику, производящему капитальный ремонт кровли. Даже после окончания работ управляющая компания не может передать ключи от выходов на кровлю, поскольку пребывание на кровле необученных и не прошедших инструктаж лиц опасен для жизни и здоровья. Ключи от колясочной 10-го подъезда переданы подрядчику для пребывания работников и хранения инструментов. Неудобства, связанные с отсутствием места хранения для колясок, санок, велосипедов и т.д. управляющая компания признает, готова передать ключи от колясочной собственникам после окончания работ по ремонту кровли.

Как следует из материалов дела, в соответствии с договором ПС-024/10 на оценку технического состояния и проектированию капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов и на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Тверской области от 02 августа 2019 г., заключенным между Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Тверской области (заказчик) и ООО «СтройАрсенал» (подрядчик), последнее выполняет работы по капитальному ремонту крыши многоквартирного <адрес>.

Судом установлено и подтверждено актами приема-передачи ключей от выхода на кровлю по адресу: <адрес>, что в период нахождения данного гражданского дела в производстве суда ООО «Фаворит» собственникам жилых помещений, расположенных на девятих этажах данного многоквартирного дома, были переданы ключи от выходов на кровлю в подъездах № 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10.

В связи с этим истец отказался от требований о возложении на ответчика обязанности передать по 1 комплекту ключей от выходов на кровлю одному из собственников помещений 9 этажей в указанных подъездах многоквартирного дома по акту приема-сдачи и производство по делу в части этих требований было прекращено.

Вместе с тем, ключи от выхода на кровлю в подъезде № 8 данного многоквартирного дома ответчик отказался передать, указав, что эти ключи ответчик выдаст только по решению суда, т.к. на крыше находятся дорогостоящие материалы подрядчика.

Деятельность управляющих организаций по оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома подпадает под действие главы 39 Гражданского кодекса Российской Федерации, регулирующей отношения, вытекающие из договора возмездного оказания услуг, а также под действие Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей».

Согласно ч. 5 ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) совет многоквартирного дома, в том числе обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников

помещений в многоквартирном доме; осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.

В соответствии с ч. 7 ст. 161.1 ЖК РФ председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме. Полномочия председателя совета многоквартирного дома определены в ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ.

Таким образом, истец, являясь собственником жилого помещения в многоквартирном доме и потребителем услуг по отношению к управляющей организации, а также председателем совета многоквартирного дома, имеет право на обращение в суд с иском о понуждении исполнить решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Состав общего имущества в многоквартирном доме приведен в ст. 36 ЖК РФ и в пунктах 2, 5, 6, 7 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

В соответствии с п. 42 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Пунктом 3.3.5 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, предусмотрено, что входные двери или люки (для чердачных помещений с запасными, запорными и расширительными баками) выхода на кровлю должны быть всегда закрыты на замок (один комплект ключей от которого необходимо хранить у дежурного диспетчера ОДС или в комнате техника-мастера организации по обслуживанию жилищного фонда, а второй - в одной из ближайших квартир верхнего этажа), о чем делается соответствующая надпись на люке.

Вход в чердачное помещение и на крышу следует разрешать только работникам организаций по обслуживанию жилищного фонда, непосредственно занятым техническим надзором и выполняющим

ремонтные работы, а также работникам эксплуатационных организаций, оборудование которых расположено на крыше и в чердачном помещении.

Таким образом, учитывая, что обязанность ответчика передать комплект ключей от выхода на кровлю предусмотрена пунктом 3.3.5 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, и данная обязанность по передаче комплекта ключей от выхода на кровлю в подъезде № 8 вышеуказанного многоквартирного дома ответчиком не исполнена, суд приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения требований истца о возложении на ответчика обязанности исполнить решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и передать 1 комплект ключей от выхода на кровлю в подъезде № 8 одному из собственников помещений 9 этажа в данном подъезде многоквартирного <адрес> по акту приема-сдачи.

Возражения представителя ответчика против передачи ключей от выхода на кровлю в подъезде № 8 многоквартирного дома, т.к. на крыше находятся дорогостоящие материалы подрядчика, производящего капитальный ремонт крыши, суд отвергает, учитывая, что факт проведения капитального ремонта крыши и нахождения на крыше строительных материалов и оборудования не отменяет нормативно установленной обязанности управляющей организации передать комплект ключей от выхода на кровлю собственнику одной из ближайших квартир верхнего этажа.

Кроме того, как указано выше, общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: <адрес>, согласно протоколу от 31 июля 2018 г. № 1, принято решение обязать ООО «Фаворит» освободить незаконно занятые без решения общего собрания собственников все нежилые помещения в многоквартирном <адрес> в срок до 01 сентября 2018 г. с передачей ключей Председателю Совета МКД и составлением акта сдачи-приема, где стороной, которая принимает помещения от УК является Совет МКД.

Как следует из технического паспорта на жилой дом и земельный участок по адресу <адрес>, составленного по состоянию на 05 сентября 1985 г., копия которого имеется в материалах дела, в данном многоквартирном доме 360 квартир общей площадью 19 734,8 кв.м., также имеются нежилые помещения общей площадью 77 кв.м., в том числе комнаты детские, дежурные и др. площадью 58,1 кв.м., теплоузел площадью 18,9 кв.м.

Из экспликации 66 к поэтажному плану жилого дома усматривается, что на первом этаже данного многоквартирного дома находятся колясочные в количестве 9 штук площадями 11,7 кв.м., 11,0

кв.м., 11,0 кв.м., 6,0 кв.м., 5,3 кв.м., 5,9 кв.м., 5,9 кв.м., 5,1 кв.м., 6,2 кв.м., итого общей площадью 68,1 кв.м.

При этом в техническом паспорте отсутствует поэтажный план первого этажа данного многоквартирного дома, в связи с чем не представляется возможным установить назначение всех нежилых помещений, расположенных на первом этаже во всех 10 подъездах многоквартирного дома.

Ответчиком подтверждено, что нежилое помещение на первом этаже в подъезде № 1 данного дома используется сантехником и электриком управляющей организации; нежилое помещение на первом этаже подъезда № 6 занимает паспортистка управляющей организации; нежилое помещение на первом этаже в подъезде № 10 используется подрядчиком ООО «СтройАрсенал», выполняющим работы по капитальному ремонту кровли многоквартирного дома. Также ответчик не оспаривал, что нежилые помещения в подъездах № 3, 4, 8 оборудованы под колясочные. При этом по утверждению ответчика нежилые помещения на первых этажах в подъездах № 2, 5, 7, 9 являются электрощитовыми.

Ответчиком в материалы дела представлены копии актов обследования помещений МОП (колясочных) по адресу <адрес>, не содержащие даты их составления, из которых следует, что в подъезде № 1 нежилое помещение используется под нужды мастерской, в данном помещении имеются общедомовые коммуникации тепло и водоснабжения и водоотведения (стояки); в подъезде № 3 вход в нежилое помещение закрыт железной дверью, дверь заперта, ключ у управляющей организации отсутствует, предположительно помещение используется кем-то из собственников; нежилые помещения в подъездах № 4, 8 закрыты, доступ у управляющей организации отсутствует, для нужд управляющей организации помещения никогда не использовались. В подъезде № 6 нежилое помещение занято под паспортный стол, доступ собственников может быть возможен при условии предварительного освобождения помещения от карточек паспортного стола; нежилое помещение в подъезде № 10 используется работниками подрядной организации, производящей капитальный ремонт крыши, помещение предоставлено управляющей организацией при передаче объекта для производства работ. Также из актов следует, что нежилые помещения на первых этажах в подъездах № 2, 5, 7, 9 являются вводными электрощитовыми, в них установлено действующее электрооборудование, помещения снабжены предупреждающими надписями.

Также ответчиком были представлены фотографии к данным актам, фотографии представлены плохого качества, из них непонятно какие именно помещения были сфотографированы и когда.

Из представленных ответчиком актов не усматривается, когда они были составлены, на что обращалось внимание представителем

истца в ходе рассмотрения дела, однако, данные недостатки актов ответчиком не были устранены, акты осмотра помещений, составленные по состоянию на период рассмотрения данного дела не представлены, в связи с чем к представленным ответчиком актам обследования помещений суд относится критически, учитывая, что актуальность отраженных в них сведений и проведение осмотров именно в период рассмотрения данного дела ответчиком не подтверждены допустимыми доказательствами.

Представителем истца в материалы дела представлены акты осмотра (обследования) и приема-передачи нежилых помещений многоквартирного дома по адресу <адрес> из которых усматривается следующее.

Из акта осмотра от 17 мая 2020 г. и фотографий к нему следует, что нежилое помещение на первом этаже подъезда № 4 завалено домашней мебелью, ведрами из-под краски, отсутствует освещение, используется ООО «Фаворит» как складское помещение.

Согласно акту осмотра от 30 июня 2020 г. помещение колясочной в подъезде № 4 было вскрыто и осмотрено, установлено, что помещение никем не используется, в помещении находится строительный мусор, освещение отсутствует, УК обязуется в срок до 06 июля 2020 г. освободить помещение от мусора и передать его председателю совета дома.

Как следует из акта осмотра от 17 мая 2020 г. нежилого помещения на первом этаже подъезда № 5 и фотографий к нему в помещении имеется деревянная дверь, надписи «электрощитовая» не имеется.

Согласно акту от 17 мая 2020 г. осмотра нежилого помещения на первом этаже подъезда № 7 и фотографий к нему, дверь деревянная, надписи «электрощитовая» не имеется, внутренняя дверь имеет надпись «электрощитовая», наружная и внутренняя дверь не закрываются, отсутствует освещение в помещении площадью 3,6 кв.м., помещение площадью 5,35 кв.м. завалено строительными материалами и посторонними предметами, фактически помещение состоит из двух помещений, в первом из которых находится общедомовое имущество (стояк), во втором находится шкаф учета электроэнергии.

Нежилое помещение в подъезде № 8 на первом этаже используется собственниками под нужды колясочной, доступа в помещение у управляющей компании нет (акт от 30 июня 2020 г.).

Согласно акту осмотра от 17 мая 2020 г. нежилого помещения на первом этаже в подъезде № 9 и фотографий к нему дверь деревянная закрыта, надписи «электрощитовая» нет.

28 мая 2020 г. ООО «Фаворит» в адрес истца было направлено сообщение, в котором сообщалось о готовности передать ключи от колясочных в подъездах № 1, 6, 10 до 15 июня 2020 г., в связи с тем,

что в них находятся материальные ценности и персональные данные граждан (паспортный стол), которые необходимо перевезти в другое место. Также указано, что ключей от колясочных № 3, 4, 8 в ООО «Фаворит» нет, предлагалось выяснить кто из собственников использует эти помещения, если до 15 июня 2020 г. не будут представлены решения общего собрания собственников, то они будут вынуждены открыть эти помещения своими силами и поменять замки, новые ключи будут предоставлены. Ключи от колясочных в подъездах № 2, 5, 7, 9 добровольно предоставляться не будут, ключи будут переданы только по решению суда. Указанное сообщение получено истцом 29 мая 2020 г.

Как следует из акта от 26 июня 2020 г. в соответствии с письменным сообщением ООО «Фаворит» о возможности передачи нежилых помещений и ключей от выходов на кровлю на 18 часов 05 минут 26 июня 2020 г. представитель ООО «Фаворит» ФИО107 не явился, осмотр и передачу помещений провести невозможно.

От требования о возложении на ООО «Фаворит» обязанности исполнить решение внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного <адрес>, выраженное в протоколе № 1 от 31 июля 2018 г., а именно освободить незаконно занятые без решения общего собрания все нежилые помещения - колясочные, на первых этажах, в подъезде № 8 в многоквартирном <адрес> с передачей ключей председателю Совета многоквартирного дома и составлением акта сдачи-приемки, истец отказался, производство в части данного требования прекращено. При этом представитель истца пояснил, что со слов жителей ключи от указанной колясочной были взяты в управляющей компании весной этого года.

В силу вышеприведенных правовых норм собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе, помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование); механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное



оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

Согласно ч. 2 ст. 36 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

В соответствии с ч. 4 ст. 36 ЖК РФ по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

В соответствии со ст. 301 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Согласно ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В соответствии с ч. 1.1 ст. 161 ЖК РФ надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать, в том числе соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества; доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц.

В соответствии с ч. 1 ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Учитывая сведения, отраженные в техническом паспорте на данный жилой дом, и иные имеющиеся в материалах дела документы, в том числе акты осмотра, представленные истцом, сделать однозначный вывод о том, что все спорные нежилые помещения,

расположенные на первом этаже многоквартирного дома, имеют назначение «колясочные» не представляется возможным. Доказательств того, что часть спорных нежилых помещений являются электрощитовыми, также не представлено, в техническом паспорте соответствующих сведений не содержится. При этом из материалов дела следует, что спорные нежилые помещения предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме, содержат инженерные коммуникации и оборудование, которые обслуживают более одного помещения в данном жилом многоквартирном доме, в связи с чем доступ в данные помещения собственников многоквартирного дома и Совета многоквартирного дома должен быть обеспечен управляющей организацией.

Ответчиком, исходя из бремени доказывания, не представлено доказательств, подтверждающих законность занятия ООО «Фаворит» или иными лицами, в том числе ООО «СтройАрсенал», нежилых помещений, расположенных на первом этаже вышеуказанного многоквартирного дома.

При таких обстоятельствах, поскольку собственниками помещений в многоквартирном доме решений о передаче в пользование ответчика или иных лиц спорных нежилых помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме не принималось, договоры между собственниками помещений дома и ответчиком или иными лицами на право использования спорных нежилых помещений не заключались, а также в отсутствие иных доказательств законности пользования данными помещениями, суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных требований и возложении на ответчика обязанности исполнить решение внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного <адрес>, оформленное протоколом № 1 от 31 июля 2018 г., а именно освободить незаконно занятые без решения общего собрания все нежилые помещения, расположенные на первых этажах в подъездах № 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10 в многоквартирном <адрес> с передачей ключей председателю Совета многоквартирного дома и составлением акта сдачи-приемки, где стороной, которая принимает помещения от управляющей компании является Совет многоквартирного дома.

При этом учитывая содержание решения общего собрания собственников помещений, отраженное в протоколе № 1 от 31 июля 2018 г., а также то, что из технического паспорта и иных представленных в материалы дела документов не усматривается, что все спорные нежилые помещения, расположенные на первом этаже во всех 10 подъездах многоквартирного дома, имеют назначение «колясочные», при этом назначение части спорных помещений как «электрощитовых» также документально не подтверждено, суд полагает необходимым в резолютивной части решения суда

использовать формулировки в соответствии с решением общего собрания собственников помещений, приведенные в протоколе № 1 от 31 июля 2018 г., и указать на освобождение всех нежилых помещений, без указания на их конкретное назначение «колясочные».

Какого-либо запрета или иного ограничения доступа в данные помещения для управляющей организации решение собственников и решение суда не устанавливают, и соответственно не создают препятствий для управляющей компании выполнять свои обязанности по обслуживанию многоквартирного дома.

Доводы представителя ответчика о том, что не могут быть переданы ключи от помещений, являющихся по утверждению ответчика электрощитовыми, суд отвергает, поскольку назначение помещений в качестве электрощитовых ответчиком допустимыми доказательствами не подтверждено, кроме того, помещения электрощитовых также входят в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, соответственно собственники, а данном случае в лице Совета многоквартирного дома, имеют право на доступ в данные помещения.

Доводы представителя ответчика о том, что ответчиком не используется нежилое помещение в подъезде № 3 и кем оно используется ответчику неизвестно, суд отвергает, поскольку в силу вышеприведенных положений действующего законодательства, именно управляющая организация отвечает за надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, в том числе за доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме. В связи с чем, в случае самовольного занятия кем-либо нежилого помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, именно управляющая организация имеет право и обязана принять все необходимые меры к установлению лиц, самовольно занявших такое помещение, к освобождению самовольно занятого помещения и передаче его Совету многоквартирного дома в целях обеспечения доступности пользования собственниками помещениями, входящими в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В данном случае управляющей организацией в рамках реализации указанных полномочий было вскрыто нежилое помещение в подъезде № 4, при этом ответчик обязался в дальнейшем привести его в надлежащее состояние и передать Совету многоквартирного дома.

В соответствии с положениями ст. 206 ГПК РФ при принятии решения суда, обязывающего ответчика совершить определенные действия, если указанные действия могут быть совершены только

ответчиком, суд устанавливает в решении срок, в течение которого решение суда должно быть исполнено.

В связи с этим суд полагает необходимым установить срок, в течение которого ответчик обязан исполнить решение суда об исполнении решений общего собрания собственников и передаче нежилых помещений и ключей продолжительностью 30 календарных дней с момента вступления решения суда в законную силу, полагая данный срок разумным и достаточным.

С учетом установленных по делу обстоятельств, в том числе установления факта неисполнения вышеуказанных решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме ответчиком до обращения истца в суд, суд полагает, что требование истца о признании незаконным бездействия ООО «Фаворит» по исполнению решения внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного <адрес>, оформленного протоколом № 1 от 31 июля 2018 г., в части освобождения незаконно занятых без решения общего собрания всех нежилых помещений, расположенных на первых этажах в подъездах в многоквартирном <адрес> в срок до 01 сентября 2018 г. с передачей ключей председателю Совета многоквартирного дома и составлением акта сдачи-приемки, где стороной, которая принимает помещения от управляющей компании является Совет многоквартирного дома и передаче в срок до 01 сентября 2018 г. по 1 комплекту ключей от выходов на кровлю одному из собственников помещений 9 этажей в каждом подъезде многоквартирного дома по акту приема-сдачи, также подлежит удовлетворению.

Закон о защите прав потребителей применяется к правоотношениям истца и ответчика в части, не урегулированной Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, в том числе в части ответственности за нарушение прав потребителей за неудовлетворение требований в добровольном порядке (пункт 6 статьи 13), в части компенсации морального вреда (статья 15).

Согласно ст. 15 Закона РФ от 07 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

В соответствии с разъяснениями, данными в п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

Как указано стороной истца в судебном заседании и изложено в иске, требование о компенсации морального вреда истец основывает на невыполнении требований истца, как собственника помещения в многоквартирном доме, об исполнении решений общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Как указано выше, судом установлено, что решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома о возложении на ответчика обязанности по передаче ключей от выходов на кровлю, которая также предусмотрена действующими правовыми нормами, были частично исполнены ответчиком только после обращения истца в суд, часть решений собственников до настоящего времени ответчиком не исполнена.

В связи с изложенным, суд полагает, что ответчиком допущено нарушение прав истца как потребителя.

Исходя из степени вины ответчика, наличия нравственных страданий истца, длительности нарушения прав потребителя, принципа разумности и справедливости суд находит требования о компенсации морального вреда подлежащими удовлетворению частично в размере 500 руб.

В соответствии со ст. 13 указанного Закона при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Учитывая, что требования истца о компенсации морального вреда удовлетворены в размере 500 руб., в пользу истца с ответчика подлежит взысканию штраф в размере 250 руб.

В соответствии с ч. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Согласно ч. 1 ст. 101 ГПК РФ в случае, если истец не поддерживает свои требования вследствие добровольного удовлетворения их ответчиком после предъявления иска, все понесенные истцом по делу судебные расходы, в том числе расходы на оплату услуг представителя, по просьбе истца взыскиваются с ответчика.

Судом установлено, что при подаче иска истцом оплачена государственная пошлина в размере 300 руб.

Кроме того, истцом понесены почтовые расходы на отправку копии иска с приложенными документами ответчику в сумме 400,88 руб., согласно чекам от 03.02.2020, в сумме 189,64 руб. согласно чеку от 27.02.2020, в сумме 186,04 руб., согласно чеку от 27.02.2020.

В ходе рассмотрения дела истец отказался от части требований к ответчику в связи с их добровольным удовлетворением после предъявления данного иска в суд. Заявляя об отказе от части требований, истец просил также взыскать с ответчика понесенные истцом судебные расходы. При прекращении производства по делу в части требований, от которых истец отказался, вопрос о взыскании по просьбе истца судебных расходов судом не разрешался, в связи с чем, принимая окончательное решение по существу спора, суд полагает необходимым решить вопрос о взыскании с ответчика в пользу истца судебных расходов исходя из удовлетворенных судом требований и требований, от которых истец отказался в связи с добровольным их удовлетворением ответчиком после подачи иска.

Учитывая удовлетворение поддерживаемых истцом требований, а также с учетом отказа истца от части требований в связи с добровольным их удовлетворением ответчиком после предъявления иска в суд, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по уплате государственной пошлины в размере 300 руб., а также почтовые расходы в сумме 375,68 руб., понесенные истцом согласно чекам от 27.02.2020.

Почтовые расходы в сумме 400,88 руб., понесенные истцом согласно чекам от 03.02.2020 на отправку копии иска с приложенными документами ответчику, суд полагает не подлежащими возмещению истцу за счет ответчика, поскольку документы об отправке указанных документов ответчику были приложены к первоначально поданному иску, который был оставлен без движения в связи с несоответствием требованиям ст. 131-132 ГПК РФ, соответственно данные расходы нельзя признать необходимыми.

Расходы, понесенные истцом на копирование документов в сумме 21 руб., суд полагает не подлежащими возмещению истцу за счет ответчика, поскольку, как указано представителем истца данные расходы понесены в связи с копированием описи вложения и чека об отправке ответчику документов во исполнение определения судьи об оставлении иска без движения, данные копии были представлены в

суд при устранении недостатков иска, в связи с чем данные расходы не могут быть признаны необходимыми, учитывая, что документы, подтверждающие направление ответчику иска или уточненного иска с приложенными документами подлежат представлению в суд в подлинниках.

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

решил:

Исковые требования Лебедевой Галины Николаевны удовлетворить частично.

Признать бездействие Общества с ограниченной ответственностью «Фаворит» по исполнению решения внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного <адрес>, оформленного протоколом № 1 от 31 июля 2018 г., в части освобождения незаконно занятых без решения общего собрания всех нежилых помещений, расположенных на первых этажах в подъездах в многоквартирном <адрес> в срок до 01 сентября 2018 г. с передачей ключей председателю Совета многоквартирного дома и составлением акта сдачи-приемки, где стороной, которая принимает помещения от управляющей компании является Совет многоквартирного дома и передаче в срок до 01 сентября 2018 г. по 1 комплекту ключей от выходов на кровлю одному из собственников помещений 9 этажей в каждом подъезде многоквартирного дома по акту приема-сдачи, незаконным.

Обязать Общество с ограниченной ответственностью «Фаворит» в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента вступления решения суда в законную силу исполнить решения внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного <адрес>, оформленные протоколом № 1 от 31 июля 2018 г., а именно:

- освободить незаконно занятые без решения общего собрания все нежилые помещения, расположенные на первых этажах в подъездах № 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10 в многоквартирном <адрес> с передачей ключей председателю Совета многоквартирного дома и составлением акта сдачи-приемки, где стороной, которая принимает помещения от управляющей компании является Совет многоквартирного дома;

- передать 1 комплект ключей от выхода на кровлю в подъезде № 8 одному из собственников помещений 9 этажа в данном подъезде многоквартирного <адрес> по акту приема-сдачи.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Фаворит» в пользу Лебедевой Галины Николаевны компенсацию морального вреда в размере 500 (пятьсот) рублей, штраф в размере 250 (двести пятьдесят) рублей, расходы по оплате государственной пошлины в размере 300 (триста) рублей, почтовые расходы в размере 375 (триста семьдесят пять) рублей 68 копеек.

В остальной части исковых требований о взыскании компенсации морального вреда, судебных расходов отказать.

Решение может быть обжаловано в Тверской областной суд через Пролетарский районный суд г. Твери в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Судья

Е.С. Комарова

Решение в окончательной форме принято 15 июля 2020 г.

Судья

Е.С. Комарова