

Решение

по делу № 2-9/2018

Именем Российской Федерации

26 февраля 2018 года

г. Бокситогорск

Бокситогорский городской суд Ленинградской области в составе:

председательствующего судьи Гусаровой И.М.,

при секретаре Гранкиной А.А.

с участием: истца Бажулина Ю.Н. и его представителя адвоката Наумовой Н.Н., представителя ответчика ООО «ЖилКомСервис» по доверенности Гусаровой У.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Бажулина Юрия Николаевича к ООО «ЖилКомСервис», АО «Единый информационно-расчетный центр Ленинградской области», Ларионову Андрею Ивановичу, Сусловой Людмиле Александровне и Зайцевой Людмиле Александровне о защите прав потребителей, о признании недействительным протокола общего собрания собственников многоквартирного дома, о признании недействительным в части Договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, об обязанности применить размер платы за содержание и ремонт жилья, установленный решением собственников многоквартирного жилого дома, об обязанности произвести перерасчет, об исключении задолженности из лицевого счета и о взыскании компенсации морального вреда,-

установил:

Истец Бажулин Ю.Н. обратился в суд с иском (с учетом уточненного иска от 25.12.2017г. и от 18.01.2018г.) к ООО «ЖилКомСервис», Ларионову А.И., Сусловой Л.А. и Зайцевой Л.А. о признании недействительным протокола общего собрания собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: <адрес>, от 15.03.2009 года; о признании недействительным п.5.2 Договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома и отмене договора в указанной части; о возложении обязанности на ООО «ЖилКомСервис» применить за период с 01.07.2016г. по 30.06.2017г. размер платы за содержание и ремонт жилья, установленный решением собственников многоквартирного жилого дома от 30.06.2016г.; о возложении обязанности на ООО «ЖилКомСервис» произвести перерасчет по оплате жилья в части размера платы за содержание и ремонт жилья за период с 01.07.2016г. по 30.06.2017г.; о возложении обязанности на ООО «ЖилКомСервис» исключить из задолженности сумму, начисленную на него в связи с заменой ОДПУ тепловой энергии в размере 4 584 руб. 40 коп.; о возложении обязанности на ООО «ЖилКомСервис» исключить из его лицевого счёта задолженность в размере 10 469 руб. 16 коп. по статье «Капитальный ремонт» в 2009-2013 г.г.; о взыскании с ООО «ЖилКомСервис» денежной компенсации причиненного морального вреда в размере 100 000 руб.

Свои исковые требования истец основывает на том, что 30.06.2016г. протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном <адрес> в <адрес>ёво был утвержден тариф на содержание и текущий ремонт общедомового имущества в размере 17 руб. 48 коп. и тариф на вывоз мусора в размере 1 рубль 79 коп.

На собрании присутствовала представитель УК ООО «ЖилКомСервис» ФИО9, которая от рекомендаций, установленных ч.7 ст.157 ЖК РФ отказалась, т.е. от УК ООО

ЖилКомСервис» ни в устной, ни в письменной форме никаких рекомендаций по изменению тарифов на содержание и текущий ремонт и вывоз мусора не поступило.

Однако ответчиком размер платы за содержание и ремонт жилого помещения был в одностороннем порядке изменён с 17 руб. 48 коп. на 19 руб. 47 коп., за вывоз мусора с 1 руб. 79 коп. на 1 руб. 89 коп., что произведено в нарушение жилищного законодательства. Данные действия управляющей организации нарушают его права. Он обращался к ответчику за разъяснением обоснованности повышения платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также вывоз мусора, однако законного ответа от УК ООО «ЖилКомСервис» он не получал.

Пункт 5.2. Договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома является незаконным и противоречащим жилищному законодательству, а именно ч.1 ст.39, ч.1 и ч.7 ст. 156, ч.4 ст. 158, ч.1 и п.2,п.3 ст. 162 ЖК РФ, а также п.31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждённых постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года №491, согласно которых изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения возможно только по результатам проведенного в соответствующем порядке общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, которое созывается по инициативе любого из собственников жилых помещений дома.

05.09.2017г. ему стало известно о том, что 15.03.2009г. собственниками МКД было проведено очное собрание, на котором собственники утвердили текст договора управления и решили вопрос об увеличении платы за содержание и текущий ремонт МКД в следующем порядке- Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственника определяется исходя из установленной на момент заключения договора планово-договорной стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения в соответствии с действующим законодательством РФ, соответствует тарифным ставкам и подлежит индексированию на коэффициент-дефлятор платных услуг населению в соответствии с официальным прогнозом министерства экономического развития России, либо на коэффициент-дефлятор в соответствии с официальным уровнем инфляции не чаще одного раза в год без собрания собственников МКД.

Он не участвовал в собрании собственников МКД 15.03.2009 года. Никаких уведомлений о том, что будет проводиться собрание, он не получал. Кроме того, никакого собрания в действительности не было, что подтверждается показаниями председателя и секретаря собрания. Указанные лица сообщают о том, что не присутствовали на собрании собственников, ни председателем, ни секретарём собрания не являлись, подписи в протоколе поставлены не ими.

Таким образом, ответчик УК ЖКС в оправдание своих незаконных действий, представляет в суд подложное доказательство. Кроме того, такое решение собственников не соответствует требованиям закона.

Решения, принимаемые собственниками, должны соответствовать требованиям законодательства. Если, в соответствии с требованиями ст.ст.156, 45-48 ЖК РФ, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется ежегодно на общем собрании собственников помещений, то установление такого тарифа без проведения собрания собственников является незаконным. Поскольку данная процедура урегулирована Жилищным Кодексом РФ, то собственники не вправе изменять её, и законодательство в данном случае не предусматривает такой возможности. В ст. 44 ЖК РФ определена компетенция общего собрания собственников МКД, принятое

собственниками решение 15.03.2009г. в полном объеме не относится к компетенции такого собрания.

При таких обстоятельствах, протокол собрания собственников МКД является незаконным и недействительным.

Протоком общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 25.11.2015г. было принято решение о замене ОДПУ тепловой энергии из средств на содержание и текущий ремонт общедомового имущества без дополнительного сбора средств на установку ОДПУ.

Однако ответчик в нарушение решения, принятого общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, заменил прибор учёта с дополнительным сбором средств на установку прибора учёта, что подтверждается квитанцией на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (сентябрь 2016 года).

В связи с тем, что в период с 2009 по 2013 годы в их доме не проводился капитальный ремонт, т.е. услуга им фактически не оказана, 27.08.2016 года ими было принято решение о возврате собственникам жилых помещений в <адрес>ёво денежных средств, собранных по статье «Капитальный ремонт» в 2009-2013 году, до принятия соответствующего Федерального закона.

Аналогичные решения были приняты собственниками жилого дома 16.04.2015г. при проведении очного собрания собственников.

Ответчик также, в нарушении решения и действующего законодательства, не выполнил решения собственников. В квитанциях на оплату жилья и коммунальных услуг указана задолженность за указанный период по строке «Капитальный ремонт» в размере 10 469 руб. 16 коп. Однако, при таких обстоятельствах, должником он не является.

Кроме того, собственниками МКД ежегодно принимаются решения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, которые исполнялись ответчиком как в добровольном, так и в принудительном порядке.

Указанными действиями ответчик причинил ему моральный вред, выразившийся в нравственных страданиях в связи с неисполнением ответчиком его законных требований и вынужденным обращением в суд. Компенсацию в размере 100 000 руб. он считает необходимой и достаточной для возмещения ему морального вреда.

Определением Бокситогорского городского суда от 31.01.2018г. к участию в деле в качестве соответчика с согласия истца было привлечено АО «Единый информационно-расчетный центр Ленинградской области».

В судебном заседании истец Бажулин Ю.Н. и его представитель адвокат Наумова Н.Н. уточненные иски требования поддержали и просили суд их удовлетворить в полном объеме по основаниям указанным в иске.

В судебном заседании представитель ответчика ООО «ЖилКомСервис» по доверенности Гусарова У.В. с иском не согласилась и просила суд отказать истцу в иске в полном объеме, также представила письменный отзыв на иск, согласно которого 15.03.2009г. собственники указанного многоквартирного дома провели общее собрание собственников по вопросу утверждения договора управления многоквартирным домом, а так же об установлении и увеличении платы за содержание и ремонт жилого помещения. Решения по поставленным вопросам оформили протоколом общего собрания. Протокол общего собрания - это документ, излагающий ход вынесения каких-либо решений, которые определяют направление деятельности юридического лица, коллегиально. Все формы и

виды протоколов направлены на документирование принятых решений коллегиальных органов. Также протокол составляется при проведении деловых встреч, заседаний комиссий, ведении переговоров, совещательных собраний. Цель протокола- это документальное оформление коллегиальных решений и достигнутых договоренностей. Статья 46 ЖК РФ и ГК РФ устанавливают, что в судебном порядке, возможно оспорить только решения собственников МКД, но не протокол общего собрания. В нарушении требований ст.181.4 ГК РФ Бажулин Ю.Н. не предоставил доказательств о том, что он уведомил собственников жилых помещений. Договор управления МКД возмездный, консенсуальный, срочный. Собственники обязаны оплатить предоставляемые работы и услуги. Даная обязанность прямо закреплена в ч.1 ст. 153 и ст. 154 ЖК РФ. Пункт 5.2 оспариваемого Договора не противоречит нормам законодательства, индексация размера платы производилась по взаимному согласию сторон договора. На основании п. 8.2 договора управления изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускаются по взаимному согласию сторон. Однако собственниками многоквартирного дома изменена цена договора в одностороннем порядке, что прямо противоречит законодательству РФ. В соответствии с п. 16 Постановления Верховного суда РФ от 27.06.2017г. № 22 размер платы за содержание жилья не может устанавливаться произвольно, должен обеспечивать надлежащее содержание общего имущества и отвечать требованиям разумности. Решение собственников о принятии тарифа от 30.06.2016г. не определяет, какие работы и услуги должна оказывать УК. Решение собственников об установке ОДПУ из средств на содержание и текущий ремонт общедомового имущества учета прямо противоречит действующему законодательству- ч.12 ст.13 Федерального закона от 23.11.2009г. №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности» и Постановлению Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., а так же не относится к компетенции общего собрания. Так же собственники МКД по письменным заявлениям приняли решение оплатить ОДПУ тепловой энергии за счет средств за капитальный ремонт 2009- 13г. Бажулин Ю.Н. не предоставил ни каких доказательств того, что управляющая компания причинила своими действиями ему моральный вред.

Ответчик- представитель АО «Единый информационно-расчетный центр Ленинградской области» в судебное заседание не явился, иск не оспорил, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом, о чем в материалах дела имеется расписка.

Ответчик- Ларионов А.И. в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом, представил письменное заявление, согласно которому 15.03.2009г. он на собрании собственников не находился и нигде не расписывался, председателем не являлся, просит суд проводить судебные заседания без его участия.

Ответчик- Суслова Л.А. в судебное заседание не явилась, о времени и месте рассмотрения дела извещена надлежащим образом, представила письменное нотариально заверенное заявление, согласно которому на собрании собственников жилья <адрес>.03.2009г. она не присутствовала и секретарем данного собрания не была; подпись в протоколе поставлена не ей (т.1 л.д.123). А также представила письменный отзыв, согласно которого она не имеет никакого отношения к предмету данного иска; по адресу <адрес> она не проживает с 2012 года; никакого участия в проведении общих собраний собственников многоквартирного жилого дома не принимала; протокол общего собрания собственников многоквартирного дома ни в каком качестве не подписывала, в связи с чем просит суд отказать в удовлетворении исковых требований в отношении неё, т.к. с её стороны отсутствуют какие-либо правоотношения с истцом, влекущие за собой

гражданско-правовую ответственность; судебные заседания просит проводить без её участия (т.1 л.д.168).

Ответчик- Зайцева Л.А. в судебное заседание не явилась, о времени и месте рассмотрения дела извещена надлежащим образом, представила письменное ходатайство, согласно которому просила суд рассмотреть дело без её участия, в иске Бажулину Ю.Н. о признании протокола общего собрания недействительным просит отказать. А также письменный отзыв на иск, согласно которому она с требованиями истца о признании недействительным протокола общего собрания собственников 15.03.2009г. не согласна, т.к. собрание собственников проводилось 15.03.2009г. по её инициативе; собрание проводилось в форме очного голосования; копия протокола общего собрания была предоставлена Управляющей компании; на сегодняшний день все документы утилизированы, т.к. прошло 8 лет с момента проведения собрания; на основании ст. 46 ЖК РФ собственник вправе обжаловать решение собственников в течение 6 месяцев, в связи с чем просит суд применить срок исковой давности и в иске отказать в полном объеме (т.1 л.д.182-183).

Проверив материалы, выслушав истца Бажулина Ю.Н. и его представителя адвоката Наумовой Н.Н., представителя ответчика ООО «ЖилКомСервис» по доверенности Гусаровой У.В., оценив показания свидетеля Чекалёва В.Н., суд считает иск обоснованным и подлежащим удовлетворению в части по следующим основаниям:

Как установлено в судебном заседании, истец Бажулин Ю.Н. на основании договора купли-продажи квартиры от 02.07.2008г. является собственником <адрес>, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 24.09.2008г. (т.1 л.д.122).

Согласно копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее МКД), расположенном по адресу: <адрес> проведенного в форме очного голосования от 15.03.2009г., представленной в суд представителем ответчика ООО «ЖилКомСервис» по доверенности Гусаровой У.В., следует, что указанное собрание было проведено по инициативе Зайцевой Л.А., председателем собрания был избран Ларионов А.И., секретарем Сулова Л.А.; утвержден договор на управление МКД по указанному адресу; а также принято решение о том, что размер платы содержание и ремонт жилого помещения для собственника в будет определяться исходя из установленной на момент заключения Договора планово-договорной стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения в соответствии с действующим законодательством РФ, подлежит индексированию на коэффициент-дефлятор платных услуг населению в соответствии с прогнозом Министерства экономического развития России или на коэффициент-дефлятор в соответствии с официальным уровнем инфляции не чаще одного раза в год без собрания собственников МКД (т.1 л.д.71).

Согласно п.5.2. Договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, утвержденного указанным решением собственников МКД от 15.03.2009г., следует, что размер платы содержание и ремонт жилого помещения для собственника определяется исходя из установленной на момент заключения Договора планово-договорной стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения в соответствии с действующим законодательством РФ и соответствует тарифным ставкам, приведенным в Приложении №3 в настоящему Договору, и подлежит индексированию на коэффициент-дефлятор платных услуг населению (услуг ЖКХ) в соответствии с прогнозом Министерства экономического развития России, либо на коэффициент-дефлятор в соответствии с официальным уровнем инфляции не чаще одного раза в год без собрания собственников МКД (т.1 л.д.76-81).

Из материалов дела и пояснений сторон судом также установлено, что на основании указанного решения общего собрания собственников МКД от 15.03.2009г. в дальнейшем между Управляющей компанией ООО «ЖилКомСервис» и собственниками жилых помещений были заключены Договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, согласно утвержденной указанным решением собственников МКД от 15.03.2009г. форме Договора. При этом, между ООО «ЖилКомСервис» и Бажулиным Ю.Н. данный договор заключен не был.

Таким образом, с указанного времени ООО «ЖилКомСервис» является управляющей организацией данного МКД и оказывает услуги по содержанию и ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, что подтверждается, в частности, Договорами на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, заключенными между ООО «ЖилКомСервис» и ФИО13 от 08.07.2009г., а также с ФИО14 от 17.09.2012г. (т.1 л.д.185-194).

Истец просит суд признать указанный протокол общего собрания собственников МКД от 15.03.2009г. и п.5.2 Договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома недействительными и отменить Договор в указанной части, поскольку никаких уведомлений о том, что будет проводиться указанное собрание он не получал; никакого собрания в действительности не было; указанный протокол является подложным; такое решение собственников не соответствует требованиям закона.

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.

В соответствии со ст.44 Жилищного кодекса РФ (в редакции, действовавшей на дату вынесения обжалуемого решения общего собрания собственников МКД) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся: 1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме; 2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им; 3) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме; 4) выбор способа управления многоквартирным домом; 5) другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с ч.6 ст.46 Жилищного кодекса РФ (в редакции, действовавшей на дату вынесения обжалуемого решения общего собрания собственников МКД) собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего 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.

По ходатайству истца в судебном заседании в качестве свидетеля был допрошен Чекалёв В.Н., который показал, что он является собственником <адрес> с 2011 года, а зарегистрирован по данному адресу с 03.11.1997г. Ему известно, что их домом управляет ООО «ЖилКомСервис» более трех лет, но Договор на управление с указанной организацией он не заключал. О том, что в 2009 году будет проводиться собрание собственников МКД его в известность никто не ставил. Впервые о протоколе общего собрания собственников МКД от 15.03.2009г. он узнал от Бажулина Ю.Н. около 1,5 лет тому назад, когда тот показал ему копию протокола общего собрания от 15.03.2009г. Он тогда еще удивился- почему председателем является Ларионов, а не Бажулин, поскольку Ларионов в то время уже работал в <адрес> и не жил в <адрес>. Также показал, что на общем собрании собственников принималось решение о возврате денежных средств по статье «Капитальный ремонт», но потом его отменили в судебном порядке, потом каждый собственник решал куда направить эти деньги, вроде принималось решение о переводе этих средств на счет дома для какого-то ремонта.

Представителем ответчика ООО «ЖилКомСервис» по доверенности Гусаровой У.В. и ответчиком Сусловой Л.А. было заявлено письменное ходатайство о применении к указанным требованиям истца срока исковой давности, согласно которым они просили суд отказать Бажулину Ю.Н. в удовлетворении заявленных исковых требований в связи с пропуском им шестимесячного срока исковой давности для обжалования указанного решения собственников МКД от 15.03.2009г.

Исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено (ст. 195 ГК РФ).

Общий срок исковой давности определен ст. 196 ГК РФ в три года.

В соответствии со ст. ст. 197 ГК РФ для отдельных видов требований законом могут устанавливаться специальные сроки исковой давности, сокращенные или более длительные по сравнению с общим сроком. Правила статей 195, 198 - 207 настоящего Кодекса распространяются также на специальные сроки давности, если законом не установлено иное.

Согласно п. 2 ст. 199 ГК РФ истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

С настоящими требованиями истец обратился в суд 27.09.2017г. (т.1 л.д.119-121), т.е. на момент обращения с иском шестимесячный срок исковой давности предусмотренный п.6 ст.46 ЖК РФ по заявленным Бажулиным Ю.Н. требованиям был пропущен. Доказательств же, свидетельствующих о том, что истец не имел возможности обратиться в суд для своевременной защиты прав в течение срока давности, суду представлено не было.

Согласно п. 26 совместного Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.11.2001г. №15, Пленума ВАС РФ от 15.11.2001г. №18 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» если в ходе судебного разбирательства будет установлено, что сторона по делу пропустила срок исковой давности и уважительных причин (если истцом является физическое лицо) для восстановления этого срока не имеется, то при наличии заявления надлежащего лица об истечении срока исковой давности суд вправе отказать в удовлетворении требования именно по этим мотивам, поскольку в соответствии с абзацем вторым пункта 2 статьи 199 ГК РФ истечение срока исковой давности является самостоятельным основанием для отказа в иске.

Доводы истца о том, что о решении собственников МКД от 15.03.2009г. ему стало известно только 16.08.2017г. при получении сообщения от ООО «ЖилКомСервис» №675 от 20.04.2017г., с копией данного протокола он впервые ознакомился только 05.09.2017г. после приобщения её к материалам дела по ходатайству представителя ответчика ООО «ЖилКомСервис», исковое заявление об оспаривании указанного общего собрания истцом подано 27.09.2017г., в связи с чем предусмотренный законом шестимесячный срок для его обжалования им не пропущен, суд считает несостоятельными, поскольку это опровергается материалами дела: с апреля 2009г. истцу выставлялись квитанции об оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, в которых, в том числе, указаны сведения об исполнителях услуг- ООО «ЖилКомСервис», что не оспаривалось истцом в ходе рассмотрения дела; из пояснения истца следует, что у него споры с управляющей компанией ООО «ЖилКомСервис» начались с 2014 года и судом неоднократно рассматривались различные гражданские дела связанные с деятельностью ООО «ЖилКомСервис» по управлению данным МКД, стороной по которым являлся, в том числе, и Бажулин Ю.Н.; Бажулин Ю.Н. неоднократно обращался в управляющую компанию ООО «ЖилКомСервис», в прокуратуру и Комитет Государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области с различными заявлениями связанными с деятельностью ООО «ЖилКомСервис» по управлению данным МКД, получал соответствующие ответы:

- согласно сообщения Комитета Государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области № от 24.08.2016г., следует, что деятельность по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: <адрес> осуществляет ООО «ЖилКомСервис» в соответствии с договором на управление, содержание и ремонт помещений и общего имущества многоквартирного дома (т.1 л.д.227);

- согласно сообщения Комитета Государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области № от 16.12.2016г., следует, что на сегодняшний день управляющая организация за содержание и текущий ремонт взимает плату в размере 19,47 руб.)кВ.м.- данный размер платы является экономически обоснованным, и применяется на основании п.5.2 договора управления (т.2 л.д.19);

- согласно сообщения Комитета Государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области № от 17.03.2017г., следует, что деятельность по управлению указанным МКД осуществляет ООО «ЖилКомСервис» в соответствии с договором управления; в ходе проверки истребованных документов установлено, что решение по утверждению договора управления и порядке определения размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД принято большинством голосов на общем собрании собственников жилых помещений (протокол от 15.03.2009г.) (т.1 л.д. 229);

- согласно сообщения ООО «ЖилКомСервис» №675 от 20.04.2017г. Бажулину Ю.Н. разъяснено, что с протоколом общего собрания МКД от 15.09.2009г. он вправе ознакомиться на официальном сайте reformaqkh.ru (т.2 л.д.157).

При этом суд принимает во внимание, что общедоступным с учетом конкретных обстоятельств дела может быть признано размещение информации о принятом решении собрания на доске объявлений, в средствах массовой информации, сети «Интернет», на официальном сайте соответствующего органа, если такие способы размещения являются сложившейся практикой доведения информации до участников данного гражданско-правового сообщества, а также ссылка в платежном документе, направленном непосредственно участнику, оспаривающему решение.

Общедоступность сведений предполагается, пока лицом, права которого нарушены принятием решения, не доказано иное. Однако, истцом в нарушение требований ст. 56 ГПК

РФ суду не было представлено доказательств отсутствия доступности сведений о протоколе общего собрания МКД от 15.09.2009г. на официальном сайте reformagkh.ru.

Таким образом, судом установлено, что Бажулину Ю.Н. с 2009 года было достоверно известно о том, что деятельность по управлению многоквартирным домом № по <адрес> осуществляет управляющая компания ООО «ЖилКомСервис» на основании заключенных Договоров на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, при предъявлении Бажулиным Ю.Н. в суд иска в первоначальной редакции от 10.07.2017г. им был приложен типовой Договор на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома с приложением, что свидетельствует о том, что у него имелся указанный Договор еще до предъявления иска в суд (т.1 л.д.7-12).

Кроме того, согласно показаний свидетеля Чекалёва В.Н. следует, что Бажулину Ю.Н. было известно о протоколе общего собрания собственников МКД от 15.03.2009г. и у него была копия данного протокола, которую он показывал свидетелю, еще 1,5 года назад, т.е. летом 2016 года.

Доводы истца и его представителя об отсутствии пропуска истцом срока исковой давности основан на неправильном применении норм материального права, поскольку норма ч.6 ст.46 ЖК РФ дату начала течения установленного шестимесячного срока исковой давности связывает не только с моментом, когда собственник узнал, но и когда он должен был узнать о принятом решении.

Поскольку истцом пропущен срок исковой давности, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований Бажулина Ю.Н. о признании недействительными протокола общего собрания собственников МКД от 15.03.2009г. и п.5.2 Договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома и отмене Договора в указанной части.

Доводы истца и его представителя о том, что п.5.2 указанного Договора управления является незаконным и противоречит жилищному законодательству, суд также считает несостоятельными по следующим основаниям:

Согласно п. 31 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» при определении размера платы за содержание жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Согласно п.8.2 указанного Договора изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускается по взаимному согласию Сторон. Договор подлежит изменению независимо от соглашения Сторон в случае принятия закона или иного нормативного акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении Договора.

Из материалов дела судом установлено, что указание в п.5.2 указанного Договора управления на то, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственника определяется ... без собрания собственников МКД, прав истца и иных

собственников помещений в указанном МКД не нарушает, поскольку не препятствует собственникам указанного МКД реализовывать свои права и принимать решения общего собрания по установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, в частности, 19.06.2016г. и 30.06.2016г., а также не лишает собственников права внести изменения в условия данного Договора и привести его в соответствие с нормами действующего федерального законодательства.

Требования истца о возложении на ООО «ЖилКомСервис» и АО «Единый информационно-расчетный центр Ленинградской области» обязанности исключить из задолженности сумму, начисленную на него в связи с заменой ОДПУ тепловой энергии, в размере 4 584 руб. 40 коп. и исключить из его лицевого счёта задолженность в размере 10 469 руб. 16 коп. по статье «Капитальный ремонт» в 2009-2013 г.г., суд также считает необоснованными и неподлежащими удовлетворению по следующим основаниям:

Согласно сообщения АО «Пикалевские тепловые сети» № от 18.10.2017г. в ответ на письмо исх. № от 18.10.2017г. информацией по указанном прибору учета АО не обладает, в связи с этим расчетов за тепловую энергию и горячее водоснабжение по прибору учета не производилось (т.1 л.д.224).

Согласно сообщения ООО «СаяныЭнергоМонтаж» от 25.12.2014г. в процессе подготовительных работ перед проверкой теплосчетчика SA -94/2-3 «Asvega» было выявлено повреждение шлейфа внутри тепловычислителя, нарушающее его работоспособность. Учитывая характер повреждений, степень износа тепловычислителя и устаревшую элементную базу, они не имеют возможности провести восстановление теплосчетчика. В таком состоянии тепловычислитель не может пройти проверку, в связи с чем рекомендует произвести замену на исправный и более современный прибор (т.1 л.д.70).

Согласно сообщения Вице-губернатора Ленинградской области № от 20.08.2015г. следует, что в 2013г. собственником многоквартирного <адрес> по указанному адресу ЗАО «БазелЦемент-Пикалево» и управляющей организацией «ЖилКомСервис» проведено комиссионное обследование общедомового прибора учета тепловой энергии. По результатам обследования было установлено, что замена прибора учета марки SA -94/2 1997 года выпуска (изготовитель AS Asvega Эстония) на идентичный не возможна по причине снятия его с производства. Комитетом государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области в 2014 году была проведена внеплановая выездная проверка указанного жилого дома. При проверки были выявлены факты нарушений правил эксплуатации жилищного фонда, а именно: приборы учета тепловой энергии, установленные в <адрес>, не прошли проверку и выведены из эксплуатации с декабря 2013 года. По результатам проверки управляющей организации ООО «ЖилКомСервис» было выдано предписание №162 от 10.09.2014г. по восстановлению работоспособности прибора учета тепла. В ходе проверки выполнения предписания было установлено, что предписание не выполнено в срок. По факту невыполнения предписания Комитетом был составлен протокол об административном правонарушении по ст. 19.5 КоАП РФ в отношении ООО «ЖилКомСервис», что подтверждается (т.1 л.д.17).

23.10.2014г. в отношении ООО «ЖилКомСервис» было выдано предписание №-СВ, согласно которому ООО предписано в срок до 23.12.2014г. обеспечить исправное состояние приборов учета тепловой энергии находящихся на вводе в <адрес> тепловом пункте по адресу : <адрес> (т.1 л.д.215-216).

Из материалов дела судом установлено, решением внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (далее МКД), расположенного по

адресу: <адрес>, от 16.04.2015г., приняты следующие решения: председателем собрания избран Бажулин Ю.Н., секретарем собрания выбрана ФИО15, председателем совета дома избран Бажулин Ю.Н., принято решение о замене ОПУ горячего водоснабжения из средств на содержание и текущий ремонт общедомового имущества в течении 3 месяцев, вернуть взносы, собранные на капитальный ремонт МКД в 2009-2013г собственникам жилья.

Как следует из объяснений представителя ответчика ООО «ЖилКомСервис» по доверенности Гусаровой У.В. на основании указанного решения собственником МКД от 16.04.2015г. взносы, собранные на капитальный ремонт МКД в 2009-2013г.г., были возвращены собственникам жилья и им сделан перерасчет начислений платы за содержание жилья, что не оспаривалось истцом и его представителем в ходе рассмотрения дела.

Решением Бокситогорского городского суда Ленинградской области от 16.11.2015г. по гражданскому делу № частично удовлетворены искивые требования ФИО16; решение внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: <адрес> от 16.04.2015 в части принятого по 3 вопросу повестки дня, а именно в части принятия решения о замене ОПУ горячего водоснабжения из средств на содержание и текущий ремонт общедомового имущества в течении 3 месяцев признано недействительным.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда от 02.03.2016г. указанное решение суда от 16.11.2015г. в части отказа в удовлетворении исковых требований ФИО16 о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от ДД.ММ.ГГГГ о выборе председателя совета многоквартирного дома и в части возврата взносов, собранных на капитальный ремонт МКД в 2009-2013г.г., собственникам жилья- отменено и по делу принято новое решение об удовлетворении иска; решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от ДД.ММ.ГГГГ о выборе председателя совета многоквартирного дома и возврате взносов, собранных на капитальный ремонт МКД в 2009-2013г.г., собственникам жилья- признано недействительным.

На основании указанного судебного решения от 02.03.2016г. и письма ООО «ЖилКомСервис» № от 01.07.2016г. (т.2 л.д.94-95) собственникам жилья указанного МКД были произведены доначисления по статье «Капитальный ремонт» в период с 2009 по 2013г.г., сумма начисленная по квартире истца № равна 10 320,49 руб. (разница в сумме 10 469,16-10320,49=148,67 будет откорректирована в счет- извещении за февраль 2018г., что подтверждается сообщением ТУ Бокситогорского района АО «ЕИРЦ ЛО» № от 16.02.2018г. (т.2 л.д.87).

Из материалов дела судом также установлено, что в соответствии с Федеральным законом от 23.11.2009г. №261-ФЗ ресурсоснабжающей организацией АО «Пикалевские тепловые сети» за свой счет был установлен новый общедомовой прибор учета тепла в <адрес> по указанному адресу который допущен в эксплуатацию, что подтверждается актом допуска в эксплуатацию узла измерения тепловой энергии утвержденным 15.12.2015г. (т.2 л.д.28), с 2016 года расчеты за потребленную тепловую энергию производятся по ОДПУ и в квитанциях на оплату жилищно-коммунальных услуг появилась строка «Установка ОДПУ». Впоследствии в 2017 году в указанном жилом доме был установлен ОДПУ учета электроэнергии, в связи с чем в квитанциях на оплату жилищно-коммунальных услуг сумма указанная в строке «Установка ОДПУ» увеличилась.

На основании писем ООО «ЖилКомСервис» № от 28.09.2016г. (т.2 л.д.90-91) и № от 26.12.2017г. (т.2 92-93) собственникам жилья указанного МКД была включена в

счет-извещение строка «Установка общедомового прибора учета» и произведены начисления платы за установку ОДПУ тепловой электроэнергии и электроэнергии, сумма начисленная по квартире истца № равна 3 722,99 руб.- за установку ОДПУ тепловой энергии, 861,44- за установку ОДПУ электроэнергии, что подтверждается сообщением ТУ Бокситогорского района АО «ЕИРЦ ЛО» № от 16.02.2018г. (т.2 л.д.87).

Решением собственников МКД от 25.11.2015г. было установлено заменить ОДПУ тепловой энергии из средств на содержание и текущий ремонт общедомового имущества без дополнительного сбора средств на установку ОДПУ (т.1 л.д.23).

Однако указанное решение собственников от 25.11.2015г. является неисполнимым, поскольку данное решение противоречит Постановлению Правительства РФ от 13.08.2006г. № «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами превышающими установленную продолжительность».

На основании ч.12 ст.13 Федерального закона части от 23.11.2009г. № 261 -ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности» собственники жилых, помещений должны оплатить расходы ресурсоснабжающей организации по установке общедомового прибора учета электроэнергии.

В силу п. 38 Постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г. в случае если собственники помещений в многоквартирном доме до 1 января 2013 не обеспечили оснащение такого дома коллективным (общедомовым) прибором используемого коммунального ресурса и при этом в соответствии с частью 12 ст. 13 Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные Российской Федерации" был установлен коллективный (общедомовой) прибор учета, собственники помещений обязаны оплатить расходы на установку такого прибора учета на основании счетов и в размере, указанных в абзаце втором настоящего пункта, за исключением случаев, когда такие расходы были учтены в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) в составе установленных для членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества. Счета на оплату расходов на установку коллективного (общедомового) прибора учета с указанием общего размера расходов на установку такого прибора учета и доли расходов на установку такого прибора учета, бремя которых несет собственник помещения, выставляются собственникам помещений организацией, осуществившей в соответствии с ч.12 ст.13 Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» установку коллективного (общедомового) прибора учета. Доля расходов на установку коллективного (общедомового) прибора учета, бремя которых несет собственник помещения, определяется исходя из его доли в праве общей собственности на общее имущество.

Договором на управление, содержание и ремонт МКД виды работ по установке общедомовых приборов учета не предусмотрены в состав платы не учтены, в связи с чем суд считает, что указание в счет- извещении строки «Установка общедомового прибора учета» и начисление ответчиками платы за установку ОДПУ тепловой электроэнергии и электроэнергии по лицевому счету истца произведено правомерно, оснований для удовлетворения исковых требований Бажулина Ю.Н. об исключить из задолженности

суммы, начисленную на него в связи с заменой ОДПУ тепловой энергии и электроэнергии в размере 4 584 руб. 40 коп. суд не находит.

Кроме того, решением собственников МКД от 27.08.2016г. было установлено возвратить собственникам помещений в <адрес> денежные средства, собранные по статье «Капитальный ремонт» в 2009-2016г.г. (т.1 л.д.28).

Доводы истца и его представителя о том, что в период с 2009 по 2013г. в их доме капитальный ремонт не производился и услуга им фактически не оказана, решением собственников МКД от 27.08.2016г. было вновь принято решение о возврате собственникам жилых помещений денежных средств, собранных по статье «Капитальный ремонт» в 2009- 2013 г.г., в связи с чем указание в квитанциях на оплату жилья и коммунальных услуг по квартире истца задолженности по строке «Капитальный ремонт» в размере 10 469,16 руб. является незаконным, поскольку истец не является должником- суд считает несостоятельными, поскольку в ходе рассмотрения дела судом установлено, что впоследствии (после принятия указанного решения от 27.08.2016г.) в соответствии с письменными заявлениями более пятидесяти процентов собственников жилых помещений указанного МКД собственники приняли иное решение, а именно: оплатить установку прибора учета ОДПУ за счет средств собранных по статье «Капитальный ремонт» за 2009-2013г.г., при этом, начисление платы по строке «Установка ОДПУ» по данным квартирам не производилась; учитывая, что начисление истцу задолженности по строке «Капитальный ремонт» в размере 10 469,16 руб. было произведено правомерно в соответствии с решением суда, а истцом оплата денежных средств по указанной строке не производилась оснований для исключения из его лицевого счёта задолженность в размере 10 469 руб. 16 коп. не имеется.

Кроме того, доводы истца о неправомерности начисления ему задолженности за установку ОДПУ и по статье «Капитальный ремонт» за 2009-2013г.г. также были предметом многочисленных проверок прокуратуры и Комитета Государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области, в ходе которых неправомерности действий управляющей организации выявлено не было, что подтверждается соответствующими ответами.

Истец также просит суд возложить на ООО «ЖилКомСервис» обязанность применить за период с 01.07.2016г. по 30.06.2017г. размер платы за содержание и ремонт жилья, установленный решением собственников многоквартирного жилого дома от 30.06.2016г. и обязать ООО «ЖилКомСервис» и АО «Единый информационно-расчетный центр Ленинградской области» произвести перерасчёт по оплате жилья в части размера платы за содержание и ремонт жилья за период с 01.07.2016г. по 30.06.2017г.

В обоснование своих возражений по указанным исковым требованиям представитель ответчика ООО «ЖилКомСервис» по доверенности Гусарова У.В. указывала, что установленные данным решением собственников тарифы являются экономически необоснованными.

Из материалов дела судом установлено, что решением собственников МКД от 30.06.2016г. утвержден тариф на содержание и текущий ремонт общедомового имущества в размере 17 руб. 48 коп. (с 01.07.2016г. сроком на один год), утвержден тариф на вывоз мусора в размере 1 руб. 79 коп. (с 01.07.2016г. сроком на один год) (т.1 л.д.26).

Из пояснений истца и его представителя следует, что указанные тарифы были установлены в размере равном ранее установленным тарифам за данные услуги применяемым с 01.07.2014г. по 01.10.2015г., поскольку управляющая компания должным образом собственникам жилых помещений отчет о расходовании денежных средств за

предыдущий период не представила, повышение тарифа до 19,47 руб. и 1,89 руб. не обосновала.

Вместе с тем, как следует из платежных документов за указанный период АО «Единый информационно-расчетный центр Ленинградской области» по поручению и на основании соответствующего письменного распоряжения ООО «ЖилКомСервис» выставлен размер ежемесячной платы за содержание и ремонт в размере 19,47 руб. и вывоз мусора 1,89 руб. за один квадратный метр.

В соответствии с ч.2 ст.162 Жилищного кодекса РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в 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.

В договоре управления многоквартирным домом, в частности, должны быть указаны: перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, 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, а также порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы (ч.3 ст.162 ЖК РФ).

Таким образом, по смыслу приведенной нормы указанные положения договора управления являются его существенными условиями и в силу общих начал гражданского и жилищного законодательства подлежат обязательному согласованию сторонами такого договора.

Согласно ч.1 ст.156 Жилищного кодекса РФ плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 данного Кодекса. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год (часть 7 статьи 156 ЖК РФ).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 N 416 утверждены Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

Разделом II установлены стандарты управления многоквартирным домом, пунктом 4 данного раздела предусмотрено, что управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов: управляющая организация организует рассмотрение общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе, подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества; разработку с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном

доме; расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ); обеспечение ознакомления собственников с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов.

Подпункт "з" пункта 4 указанных Правил обязывает управляющую организацию предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчеты об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 N 491 утверждены Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

В соответствии с пунктами 16, 17 Правил надлежащее содержание общего имущества обеспечивается, в том числе, собственниками помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации. Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

Согласно п.31 указанных Правил при определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Пунктами 6, 7 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения предусмотрено, что в случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, управляющая организация обязана снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном указанными Правилами. В пункте 10 данных Правил приведена формула расчета размера уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В силу ч.4 ст.158 Жилищного кодекса РФ если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований).

Приведенные положения законодательства свидетельствует о том, что произвольное изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не допускается.

Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, за исключением случаев оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, возможно только на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, а в случае непринятия собственниками такого решения размер платы устанавливается органами местного самоуправления (ч.4 ст.158 ЖК РФ).

Таким образом, при наличии решения собрания собственников помещений МКД произвольное установление и повышение управляющей организацией размера платы за содержание и ремонт жилого помещения является незаконным.

Процедура изменения платы за содержание и ремонт общего имущества регламентирована нормами жилищного законодательства, которые являются специальными по отношению к положениям гражданского законодательства и имеют своей направленностью, прежде всего, гарантировать права и интересы собственников жилых помещений как более слабой стороны во взаимоотношениях с управляющей компанией.

Нормы жилищного законодательства, а также положения приведенных выше нормативных правовых актов не предусматривают право управляющей организации в одностороннем порядке изменять размер платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений.

В силу п.3 ч.3 ст.162 Жилищного кодекса РФ порядок определения цены договора управления многоквартирным домом, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы относятся к существенным условиям договора управления многоквартирным домом.

Положения ст.ст.156, 158 Жилищного кодекса РФ предусматривают экономически обоснованную плату за содержание и ремонт жилого помещения, обеспечивающие покрытие (возмещение) затрат управляющей организации на обслуживание и содержание общего имущества многоквартирного жилого дома.

В данном случае вопрос о повышении платы за содержание и текущий ремонт жилья относится к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Собственники помещений в МКД реализовали предусмотренное законом право на установление порядка оплаты работ и услуг по договору управления многоквартирным домом и приняли решение об утверждении тарифа на содержание и текущий ремонт общедомового имущества в размере 17 руб. 48 коп. и тарифа на вывоз мусора в размере 1 руб. 79 коп. (с 01.07.2016г. сроком на один год).

При таком положении указанное решение общего собрания собственников помещений от 30.06.2016г. принято в пределах его компетенции, а значит на основании ч.5 ст. 46 ЖК РФ оно является юридически значимым как для собственников, так и для управляющей компании.

Положения ст. 156 ЖК РФ не содержат прямого указания о ничтожности решения общего собрания, если оно принято без учета предложений или вопреки предложениям управляющей организации, такое указание отсутствует и в ст. 181.5 ГК РФ, в связи с чем данный вопрос относится к оспоримости решения общего собрания. Однако управляющей организацией требования о признании данного решения общего собрания

недействительным заявлено не было, что исключает возможность оценки судом вопросов, связанных с правомерностью принятия решения.

Кроме того, материалами дела подтверждено, что управляющая организация не представила собственникам помещений многоквартирного дома смету расходов на исполнение услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества за прошедший период и вопреки решению собственников стала производить начисление платы за содержание и текущий ремонт, исходя предложенного ею тарифа с 01.10.2015г.

Представленная Расшифровка экономически обоснованного тарифа, выписка из книги «Подомовой учет доходов и затрат по содержанию и текущему ремонту жилья» и бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2015 год сметой расходов не является, поскольку не содержит обоснования финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, в размере тарифа, рассчитанного в сумме 19,47 руб. и 1,89 руб. соответственно за один квадратный метр, сведений о порядке и об условиях оказания и выполнения услуг, об их стоимости в месяц. При определении данного размера управляющая организация не проводила обследование дома на предмет его технического состояния.

Решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 30.06.2016г., которым фактически управляющей организации отказано в согласовании повышения размера платы до 19,47 руб. и 1,89 руб. соответственно связано именно с действиями управляющей организации по отказу в предоставлении собственникам отчета об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом за 2015 года, а также сметы расходов на исполнение услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества на 2016 год.

В этой связи, ответчиком нарушены требования стандартов управления, установленные Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 N 416.

Исходя из того, что нормы жилищного законодательства, устанавливающие требования к деятельности управляющих организаций имеют своей направленностью, прежде всего, гарантировать права и интересы собственников жилых помещений как более слабой стороны во взаимоотношениях с управляющей компанией, действия ответчика привели к нарушению прав собственников помещений многоквартирного дома.

Несоблюдение ответчиком порядка установления размера платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома также нарушает и общие положения Гражданского кодекса РФ о договоре (в том числе ст.ст.422, 432, 450, 452), устанавливающие требования о необходимости соответствия договора закону, а также требования к его содержанию, заключению, изменению и исполнению.

Исходя из изложенного, суд приходит к выводу о неправомерности начисления ответчиками за период с 01.07.2016г. по 30.06.2017г. платы за содержание и ремонт в размере 19,47 руб. за один квадратный метр в соответствии с тарифами установленными управляющей организацией, в связи с чем суд считает необходимым обязать ООО «ЖилКомСервис» применить за указанный период размер платы за содержание и ремонт жилья, установленный решением собственников многоквартирного жилого дома от 30.06.2016г., и обязать ООО «ЖилКомСервис» и АО «Единый информационно-расчетный центр Ленинградской области» произвести перерасчет по оплате жилья в части размера платы за содержание и ремонт жилья за указанный период.

Вместе с тем, учитывая, что собственники помещений не освобождаются от своих обязательств по оплате управляющей организации оказываемых услуг, а в силу ч.7 ст.156 Жилищного кодекса РФ, п.17 Правил N 491 от принятия на общем собрании решения об установлении размера платы, обеспечивающем содержание общего имущества (ч.1 ст.156 ЖК РФ), управляющая организация, в случае причинения ей убытков при выполнении условий Договора по управлению МКД и выполнению минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД по утвержденному общим собранием от 30.06.2016г. тарифу в размере 17 руб. 48 коп., не лишена возможности требовать от собственников их возмещения в полном объеме.

Истец также просит суд взыскать с ответчика ООО «ЖилКомСервис» денежную компенсацию причиненного морального вреда в размере 100 000 руб., поскольку ответчик должным образом не исполняет решения общих собраний собственников, в связи с чем он был вынужден неоднократно обращаться как устно, так и письменно как к самому ответчику, так и в различные проверяющие органы. Указанными действиями ответчик причинил ему моральный вред, выразившийся в нравственных страданиях в связи с неисполнением ответчиком его законных требований и вынужденным обращением в суд.

Право потребителя на возмещение морального вреда предусмотрено статьей 15 Законом Российской Федерации от 7 февраля 1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей".

Основания и размер компенсации гражданину морального вреда определяются правилами, предусмотренными главой 59 и ст.151 Гражданского кодекса Российской Федерации (пункт 1 статьи 1099 ГК РФ).

В силу п.2 ст.1101 Гражданского кодекса РФ размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий, а также степени вины причинителя вреда в случаях, когда вина является основанием возмещения вреда. При определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости. Характер физических и нравственных страданий оценивается судом с учетом фактических обстоятельств, при которых был причинен моральный вред, и индивидуальных особенностей потерпевшего

Согласно абзацу второму пункта 1 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 20 декабря 1994 N 10 "Некоторые вопросы применения законодательства о компенсации морального вреда" суду следует также устанавливать, чем подтверждается факт причинения потерпевшему нравственных или физических страданий, при каких обстоятельствах и какими действиями (бездействием) они нанесены, степень вины причинителя, какие нравственные или физические страдания перенесены потерпевшим, в какой сумме он оценивает их компенсацию и другие обстоятельства, имеющие значение для разрешения конкретного спора.

Однако, учитывая принцип разумности и справедливости, а также характер причиненных истцу нравственных страданий, суд считает размер компенсации морального вреда в размере 100 000 руб. чрезмерным и считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца в возмещении морального вреда денежную компенсацию в размере 5 000 руб.

В соответствии со ст.98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы пропорционально размеру удовлетворенных требований.

В соответствии с ч.3 ст. 17 Федерального закона «О защите прав потребителей», п.4 ч.2 и ч.3 ст. 333.36 НК РФ истец был освобожден от уплаты государственной пошлины по делу.

В соответствии с ч.1 ст. 103 ГПК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

Таким образом, с ответчика также подлежит взысканию в доход государства государственная пошлина по делу в размере 900 руб.

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

Решил:

Исковые требования Бажулина Юрия Николаевича удовлетворить частично:

Обязать ООО «ЖилКомСервис» применить за период с 01.07.2016г. по 30.06.2017г. размер платы за содержание и ремонт жилья, установленный решением собственников многоквартирного жилого дома от 30.06.2016г.

Обязать ООО «ЖилКомСервис» и АО «Единый информационно-расчетный центр Ленинградской области» произвести перерасчёт по оплате жилья в части размера платы за содержание и ремонт жилья за период с 01.07.2016г. по 30.06.2017г.

Взыскать с ООО «ЖилКомСервис» в пользу Бажулина Юрия Николаевича денежную компенсацию причиненного морального вреда в размере 5 000 (пять тысяч) рублей.

В удовлетворении оставшейся части исковых требований Бажулина Юрия Николаевича о признании недействительным протокола общего собрания собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: <адрес>ёво, <адрес>, от 15.03.2009 года; о признании недействительным п.5.2 Договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома и отмене договора в указанной части; о возложении обязанности на ООО «ЖилКомСервис» и АО «Единый информационно-расчетный центр Ленинградской области» исключить из задолженности сумму, начисленную на Бажулина Юрия Николаевича в связи с заменой ОДПУ тепловой энергии, в размере 4 584 руб. 40 коп.; о возложении обязанности на ООО «ЖилКомСервис» и АО «Единый информационно-расчетный центр Ленинградской области» исключить из лицевого счёта Бажулина Юрия Николаевича задолженность в размере 10 469 руб. 16 коп. по статье «Капитальный ремонт» в 2009-2013 г.г.- отказать.

Взыскать с ООО «ЖилКомСервис» в доход государства госпошлину по делу в размере 900 (девятьсот) рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме в Ленинградский областной суд путем подачи апелляционной жалобы в Бокситогорский городской суд.

Решение в окончательной форме принято 5 марта 2018 года.

Судья: <данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>