

Дело № 2-203/10

Поступило в суд 03 сентября 2009 года

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

17 марта 2010 года

г. Новосибирск

Федеральный районный суд общей юрисдикции Заельцовского района г. Новосибирска в составе:

Председательствующего судьи

Черных С.В.

С участием представителя стороны

Бодренко О.О.

При секретаре

Житихиной Ю.И.

Рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Ларионовой Александры Викторовны к ТСЖ «Идиллия» о признании незаконным применения тарифа на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме,

У С Т А Н О В И Л:

Ларионова А.В. обратилась в суд с вышеуказанным иском, в обосновании своих требований указав, что является собственником жилого помещения по адресу ул. Галуцака, д. 4, кв. 264 и членом ТСЖ «Идиллия», созданного в данном многоквартирном доме.

Правление ТСЖ не соблюдает требования жилищного законодательства в части нижеприведенных пунктов, и вследствие этого незаконно предъявляет к оплате экономически необоснованный тариф прошлого года (2008 г.) в размере 17,14 руб./кв. м, рассчитанный на несоответствующую факту 2009 г. площадь многоквартирного дома, и сформированный в соответствии с затратами на 2008, а не на текущий 2009 год, тем самым нарушая ее права и законные интересы по следующим основаниям.

Пунктом 8 статьи 148 ЖК РФ определена обязанность правления ТСЖ «Созыв и проведение общего собрания членов товарищества», которую правление ТСЖ «Идиллия» не выполняет.

В нарушение вышеуказанной нормы закона в 2009 г. было проведено собрание собственников помещений многоквартирного дома, несмотря на то, что в доме выбрана иная форма управления - товарищество собственников жилья, и при управлении домом необходимо руководствоваться, прежде всего, разделом VI Жилищного кодекса РФ и, соответственно проводить собрание членов ТСЖ.

ТСЖ «Идиллия» было создано согласно решению общего собрания учредителей от 04.07.2007 г. № 1 на базе строящегося дома, при этом условие п.3 статьи 135 ЖК РФ о том, что число членов ТСЖ, создавших товарищество должно превышать 50% от общего числа голосов собственников, было выполнено.

Товарищество создается и проходит государственную регистрацию один раз, и инвесторы, создававшие ТСЖ и еще не получившие свидетельство о собственности, не перестали быть членами ТСЖ. Члены ТСЖ, пройдя процедуру оформления в собственность, предоставляют в правление ТСЖ свидетельство о собственности, и имеют право решать все вопросы, отнесенные статьей 145 к их компетенции, в том числе по установлению размера обязательных платежей. Другие собственники могут вступать в ТСЖ в течение всего времени существования товарищества, в противном случае они должны выполнять решения общего собрания членов ТСЖ.

Пунктом 4 статьи 146 ЖК РФ предусмотрено, что подсчет голосов по всем вопросам, в том числе по утверждению размера платы за содержание и ремонт жилья, должен быть только от количества голосов членов товарищества, а не от всех собственников, что не было соблюдено правлением ТСЖ при проведении процедуры голосования на заочном собрании собственников.

Ответчик нарушил процедуру голосования, проведя собрание собственников многоквартирного дома, а не членов ТСЖ, соответственно провело подсчет голосов от количества всех собственников помещений, и сославшись на отсутствие кворума,

решением правления установлен размер платы на 2009 год по ранее утвержденному тарифу 2008 г. - 17,14 руб./кв.м. При этом из собственников, принявших участие в голосовании и обладающих 11761,6 кв. м. площади, за тариф 13,61 руб./кв.м. (этот тариф был рассчитан инициативной группой членов ТСЖ и каждая статья затрат была согласована в феврале на правлении ТСЖ), проголосовали 84% собственников, обладающих 9512,5 кв.м. и если бы подсчет велся от численности членов ТСЖ, то кворум бы был.

Пункт 3 статьи 148 ЖК РФ: «Составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения» также не выполняется правлением ТСЖ.

До настоящего времени правление ТСЖ не отчиталось перед членами ТСЖ о финансовой деятельности за 2008 г., несмотря на многочисленные обращения (устные и письменные) членов ТСЖ. После многократных обращений инициативная группа дала правлению месячный срок для предоставления отчета за 2008 г. и прошедший период 2009 г., однако, вместо этого в местах общего пользования (лифтовые кабины) была расклеена информация, даже отдаленно не напоминающая отчет о финансовой деятельности, не содержащая ни одной цифры.

Смета доходов и расходов на 2009 г. также не утверждена решением общего собрания членов ТСЖ, членам ТСЖ не предоставляется информация, как фактически расходуются их средства, какую величину составляют доходы от предоставления фасада здания жилого дома под рекламные площади, от дополнительных платных услуг, от использования мест общего пользования для монтажа и размещения оборудования компаниям, предоставляющим услуги связи, Интернета, кабельного телевидения и т. п.

Вследствие вышеперечисленных нарушений законодательства, правление незаконно начисляет плату за содержание и текущий ремонт жилья по экономически необоснованному тарифу, соответствующему смете 2008 г. Считает, что применяемый тариф 17,14 руб./кв.м. превышает размер, необходимый для содержания общего имущества в многоквартирном доме, что подтверждается следующим обстоятельствами.

В соответствии со ст. 148 Жилищного кодекса РФ, с п.33 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 размер платы определяется на основании сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год и утверждается общим собранием членов ТСЖ.

Тариф 17,14 руб./кв.м. рассчитан исходя из сметы 2008 года, которая не соответствует фактическим расходам 2009 г.

Так, в 2008 г. была предусмотрена оплата одной штатной единицы - председатель ТСЖ - в размере значительно меньшей, выплачиваемой на текущий момент по двум должностям - управляющего и председателя. Так же численность работников по штатному расписанию 2008 г. не соответствует фактической численности работающих в 2009 г., например, штатным расписанием 2008 г. предусмотрена зарплата для 4 лифтеров и 4 диспетчеров, в то время как сейчас фактически работают 2 человека вместо 8, таким образом, ежемесячно с собственников необоснованно взимается плата на оплату фактически неработающих людей.

Кроме того, в смете 2008 г. заложены другие экономически необоснованные статьи затрат, например, «обслуживание узла учета» в размере 23.000 рублей в месяц - нереально большая величина. Так, стоимость эксплуатации одного узла учета холодной воды для МУП г. Новосибирска «Теплоэнергоресурсосбережение» утвержденная распоряжением мэра от 14.08.2007 № 8212 составляет 369 руб. в месяц (без НДС), стоимость технического обслуживания и эксплуатации узла учета тепловой энергии, утвержденная распоряжением мэра от 16.08.2001 №1867-р - 2451,0 руб. в месяц (без НДС) Таким образом, по данной

статье заложены экономически необоснованные затраты, более, чем в 6 раз превышающие фактические расходы.

При формировании нового тарифа необходимо учитывать фактические расходы прошлого периода, однако, до настоящего времени отчета членам ТСЖ представлено не было; по предварительным данным бухгалтера, работавшего в ТСЖ в 2008 г., фактические расходы за 2008 г. составили 10,13 руб./кв.м., что на 40% ниже предъявляемого тарифа 17,14 руб./кв.м.

Размер тарифа 17,14 руб./кв.м был рассчитан исходя из общей площади дома 24.663 кв.м, а по уточненным данным общая площадь дома составляет 27789,3 кв.м (с учетом пристройки - 3006,0 кв.м), т.е. даже арифметически плата, рассчитываемая, как отношение затрат к общей площади, должна снизиться.

Согласно разъяснениям Министерства регионального развития РФ от 06.03.2009 № 6177-АД/14 размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на 1 кв.м общей площади устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений, расходы на содержание лифтового оборудования обязаны нести все собственники жилых и нежилых помещений независимо от положения таких помещений в доме.

В их доме до сих пор начисляется 2 разных размера платы, причем для граждан, проживающих в жилых помещениях, тариф на содержание и текущий ремонт значительно выше, чем для собственников офисов (тариф для офисов - 13,04 руб./кв.м., для жильцов - 17,14 руб./кв.м).

В соответствии с п.3 ст.45 Жилищного кодекса РФ при отсутствии кворума для проведения годового общего собрания должно быть проведено повторное общее собрание, однако правление ТСЖ до сих пор его не провело. Для проведения собрания инициативной группой ТСЖ необходим реестр членов ТСЖ, а также подготовка бюллетеней для голосования членов ТСЖ, в предоставлении которых Правление ТСЖ отказало.

Таким образом, проводимая политика правления ТСЖ и его решение от 2009 г. о применении тарифа 2008 г. в размере 17,14 руб./кв.м. противоречит действующему жилищному законодательству и нарушает права и законные интересы истца, возлагая обязанность по внесению платы на содержание и текущий ремонт дома в размере, превышающем содержание общего имущества в многоквартирном доме.

На основании изложенного, просит признать незаконным применяемое правлением решение общего собрания собственников в части утверждения тарифов на содержание и ремонт жилья для жилой части в размере 17,14 руб./кв.м., для офисной части - 13,04 руб./кв.м. (пункт 1 протокола №2 от 11.07.2008).

В судебном заседании истица Ларионова А.В. требования поддержала, уточнив их указанием на то, что просит признать незаконным применение ТСЖ «Идиллия» в 2009 году при начислении платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме 4 по ул. Галушца в г. Новосибирске тарифа, принятого общим собранием собственников от 11.06.2008 г., для жилой части в размере 17,14 рублей за квадратный метр, для офисной части 13,04 рубля за квадратный метр. Доводы, изложенные в исковом заявлении, подтвердила, дополнительно суду пояснила, что смета на 2009 г. не была утверждена в установленном законом порядке, следовательно, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не мог быть определен в отсутствие утвержденной сметы доходов и расходов, необоснованно ответчиком использовалась смета, утвержденная на 2008 год. Смета на 2008 г. не отражает те расходы, которые осуществлялись правление ТСЖ в период 2009 г., численность работников по штатному расписанию 2008 г. не соответствует фактической численности работников в 2009 г., в 2008 г. были заложены в смету экономически необоснованные затраты, в частности «обслуживание узла учета» в размере 23.000 рублей в месяц, из представленных ответчиком документов следует, что в 2008 г. фактические расходы ТСЖ по содержанию и ремонту составили 2.795,2 тыс. рублей, что соответствует тарифу 9,4 руб./кв.м.

(2.795200 : 12 месяцев : 24.783,3 кв.м. (площадь без учета пристройки), если при расчете учитывать площадь пристройки, которая должна быть учтена, данный тариф составил бы еще меньший размер. Фактические расходы ТСЖ по содержанию и ремонту за 10 месяцев 2009 г. составили 3.548.585,87 рублей (без учета технического учета обслуживания лифтов, охраны, антенны, домофона, оплата по которым производится отдельно), что соответствует тарифу 14,32 руб./кв.м. (3548585,87 : 10 мес. : 24783,3 кв.м.), что значительно меньше тарифа применяемого ответчиком за 2009 г. в сумме 17,14 руб./кв.м.

Не согласна с доводами ответчика в той части, что при включении при расчете тарифа площади пристройки пропорционально увеличались бы размеры затрат на содержание и ремонт, т.к. при расчете затрат должны использоваться нормативы численности работающих, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, так нормативная численность слесарей сантехников, с учетом площади дома, сроком эксплуатации дома, составляет 0,6 единиц, по штатному расписанию 2 единицы; нормативная численность уборщиков помещений составляет 2,9 единицы, по штатному расписанию 3 единицы. По штатному расписанию предусмотрена еще 1 единица уборщика для уборки помещений, занимаемого правлением ТСЖ, следовательно, 4 единицы вместо 2,9 по нормативу. Таким образом, штатным расписанием ТСЖ предусмотрена численность рабочих специальностей, превышающая нормативную, а затраты при этом делились на заниженную площадь без учета площади пристройки.

Дополнительно суду пояснила, что общим собранием членов ТСЖ была утверждена смета расходов ТСЖ на 2010 год, с учетом площади пристройки, и стоимость содержания общего имущества на 1 кв.м. составила 14,21 рублей.

С решением правления о применении оспариваемого тарифа в 2009 году не согласна, в связи с чем, производила оплату на содержания жилья в оспариваемом периоде, исходя из тарифа 13,61 руб./кв.м., при этом по данным бухгалтерии ответчика имеется задолженность по оплате

С учетом изложенного, считает, что действия ответчика противоречат требованиям действующего законодательства, нарушают ее права и интересы, возлагая на нее обязанность по несению экономически необоснованных расходов на содержание жилья.

Доводы, изложенные в письменных пояснениях по заявленным требованиям, и возражениям ответчика поддержала в полном объеме (л.д. 11-12, л.д. 56-60, л.д. 61 т.2).

Представитель ответчика ТСЖ «Идиллия» Королева Н.А., действующая на основании доверенности (л.д. 82 т.1) в судебном заседании требования Ларионовой А.В. не признала, указав, что истицей не представлено доказательств, свидетельствующих о нарушении прав истца действиями ответчика. Общее собрание собственников помещений в жилом доме от 06.04.2009 г. было проведено в соответствии с требованиями действующего законодательства, на котором истица присутствовала, участие последней в голосовании не могло повлиять на результаты голосования, кроме того, кворума на собрании не было, ни каких решений принято не было. В связи с чем, решением правления от 06.04.2009 г. было принято решение о применении при исчислении платы за содержание и ремонт общего имущества использовать смету 2008 г. и тарифы, принятые общим собранием собственников в апреле-мае 2008 г. для жилой части 17,14 кв.м., офисной 13,04 кв.м.

На момент проведения общего собрания собственников помещений у ответчика отсутствовали документы, свидетельствующие о вступлении в члены ТСЖ собственников помещений от 2008 г., соответствующие заявлены было предложено подать в начале 2009 года, членам ТСЖ принадлежали помещения площадью 2.215 кв.м., в связи с чем, было принято решение о проведении общего собрания именно собственников помещений, а не членов ТСЖ. При этом было учтено, что со многими инвесторами, в том числе и учредителями ТСЖ были заключены договоры управления многоквартирным домом, аналогичный договор был заключен и с Ларионовой А.В., что исключало их членство в

ТСЖ. Общая площадь помещений, принадлежащих членам ТСЖ, превысила 50% к концу мая 2009 г., однако в летний период провести общее собрание членов ТСЖ проблематично, в связи с чем, правлением ТСЖ было принято решение провести собрание членов ТСЖ осенью 2009 г.

Площадь пристройки 3.006 кв.м. при исчислении тарифа на содержание общего имущества не была включена в связи с тем, что на момент проведения общего собрания собственников ответчик не обладал информацией о собственниках указанного помещения, не имел технических документов на указанный объект, только при получении сведений о собственниках в декабре 2009 года указанная площадь была учтена при утверждении сметы расходов на 2010 г., в результате чего тариф на содержание составил 14,21 руб./кв.м.

Считает, что применяемый ответчиком тариф 17,14 руб./кв.м. в 2009 г. являлся экономически обоснованным, учитывая доходы и расходы ТСЖ за указанный период, так, согласно обзорной справе (л.д. 62-64 т.2) реальная сумма поступления членских взносов на текущее содержание и ремонт жилья в 2009 году составила 4.675.742,01 рублей, расходы за указанный период 4.432.706,37 рублей + 102.968,87 (расходы на содержание и ремонт жилья, фактически осуществленные в 2009 г., но оплаченные в 2010 г.) + судебные расходы, суммы кредиторской задолженности 63.450 рублей = 4.599.125,24, следовательно, доля расходов на содержание и ремонт жилья по отношению к общей массе доходов на указанные цели, поступивших в ТСЖ в 2009 г. фактически составляет 98,36%, что свидетельствует об экономической целесообразности применяемого тарифа 17,14 руб./кв.м. Доводы, изложенные в письменных возражениях по заявленным требованиям, поддержала в полном объеме (л.д. 61-62, л.д. 101-102 т.1, л.д. 62-64 т.2).

Дополнительно суду пояснила, что действительно истцом оплачиваются платежи на содержание жилья не в полном объеме, в связи с чем, по данным бухгалтерии имеет место задолженность истца по указанным платежам, в настоящее время с истца не взыскана задолженность по платежам на содержание жилья, т.к. ответчик ждет решение суда по настоящему делу, после чего будет решен вопрос об обращении в суд с соответствующим иском.

Представитель ответчика ТСЖ «Идиллия» Бабарькин С.Г., действующий на основании доверенности в судебном заседании требования Ларионовой А.В. не признал, по основаниям, изложенным представителем Королевой Н.А., поддержал, доводы, изложенные в письменных возражениях по заявленным требованиям.

Суд, исследовав материалы дела, заслушав объяснения лиц, участвующих в деле, приходит к выводу, что исковые требования Ларионовой А.В. подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В судебном заседании установлено, что в соответствии с требованиями ст.ст. 135, 139 ЖК РФ было создано Товарищество собственников жилья «Идиллия» в строящемся многоэтажном жилом доме с помещениями общественного назначения по ул. Галуцака, 4 в г. Новосибирске (л.д. 32-60, л.д. 63, л.д. 64, л.д. 65, л.д. 66, л.д. 133-136 т.1), которое действует на основании Устава (л.д. 67-81). Учредителями Товарищества являются инвесторы, заключившие инвестиционные договоры на право предоставления жилых помещений в строящемся многоквартирном жилом доме по вышеуказанному адресу, при этом все учредители приобретают статус членов Товарищества после его государственной регистрации, в установленном законом порядке.

Ларионова А.В. является собственником кв. 264 дома 4 по ул. Галуцака в г. Новосибирске (л.д. 10 т.1), и в соответствии с ч. 1 ст. 143 ЖК РФ является членом ТСЖ «Идиллия» на основании поданного заявления (л.д. т.2).

В соответствии с ч. 6 ст. 46 ЖК РФ 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.

Органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества (ст. 144 ЖК РФ).

В соответствии с п. 4 ч.2 ст. 145 ЖК РФ, п.п. 4 п. 10.1 Устава ТСЖ «Идиллия» к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества относится установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества.

Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества, принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества (ст. 147 ЖК РФ), в обязанности правления входит, в том числе составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества; ведение списков членов товарищества; созыв и организация проведения общего собрания членов товарищества (ст. 148 ЖК РФ, Раздел 12 Устава).

В соответствии с ч. 1 ст. 156 ЖК РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

В силу ч. 8 ст. 156 ЖК РФ размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставом товарищества собственников жилья либо уставом жилищного кооператива или уставом иного специализированного потребительского кооператива.

Размер платы за содержание и ремонт 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 настоящего Кодекса (ч. 7 ст. 156 ЖК РФ).

В соответствии с п. 3 и 4 ст. 146 ЖК РФ общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей, при этом решение по вопросу установления размера обязательных платежей и взносов товарищества принимается большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

На основании решения заседания правления №1 от 30.01.2009 г. в повестку дня общего собрания собственников был включен вопрос об утверждении сметы затрат на 2009 г. (с учетом фактических расходов), утверждении тарифов на 2009 г. на содержание и текущий ремонт для жилой части здания 12,87 руб./кв.м., для офисной части здания 11,19 руб./кв.м. (л.д. т.2), в последующем с учетом фактических расходов за 2008 г. сметы расходов и доходов на 2009 г. на содержания и ремонт жилого дома по ул. Галушца неоднократно редактировалась, согласовалась членами правления, инициативной группой, из которых следует, что ежемесячный тариф на содержание и

текущий ремонт был предложен в размере для жилой части 13,61 руб./кв.м., для офисной 11,88 рублей (л.д. 124-125, л.д. т.2).

В период с 09.02. по 02.03. и с 11.03 по 30.03.2009 г. было проведено общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по адресу ул. Галушцака, 4, проведенное в форме заочного голосования (л.д. 201-202 т.1), в повестку дня которого было внесено утверждение сметы расходов на содержание жилья и текущий ремонт на 2009 г. (жилая часть 13,61 руб./м., офисная часть 11,88 руб./м.), указанной в приложении №1 к бюллетеню заочного голосования Правления ТСЖ «Идиллия». Указанное общее собрание собственников не состоялось в связи с отсутствием кворума.

В нарушение требований ч. 3 ст. 45 ЖК РФ ответчиком не было проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, не были предприняты действия по проведению общего собрания членов ТСЖ, при этом доводы ответчика о нецелесообразности проведения повторного собрания в летний период времени является не состоятельным, надуманным.

После не состоявшегося общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на заседании правления, оформленного протоколом №6 от 06.04.2009 г. было принято решение при исчислении платы за содержание и ремонт общего имущества использовать смету 2008 г. и тарифы, принятые общим собранием собственников в апреле-мае 2008 г. (п.1 протокола №2 общего собрания собственников от 11.06.2008 г.) для жилой части 17,14 руб./кв.м., для офисной части 13,04 руб./кв.м. (л.д. 6-7 т.2).

Учитывая, что ТСЖ «Идиллия» было создано лицами, заключившими инвестиционные договоры на право предоставления жилых помещений в строящемся многоквартирном жилом доме по вышеуказанному адресу, которые приобрели статус членов Товарищества после его государственной регистрации, в установленном законом порядке, и их число превышает пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч.3 ст. 135 ЖК РФ), что подтверждается протоколом №1 общего собрания учредителей от 04.09.2007 г. (л.д. 133-136 т.1), ответчиком в нарушение вышеуказанных требований закона необоснованно было принято решение о проведении именно общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу ул. Галушцака, 4, а не членов ТСЖ, в период с 09.02. по 02.03. и с 11.03 по 30.03.2009 г. по вопросам, внесенным в повестку дня, отнесенных к компетенции общего собрания членов ТСЖ.

При этом суд не соглашается с доводами ответчика в той части, что на момент проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома члены товарищества не обладали более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, так как заключение в 2008 году договоров управления многоквартирным домом практически со всеми инвесторами в соответствии с п. 2 ст. 138 ЖК РФ, в том числе, и Ларионовой А.В., не исключало членство последних, в том числе учредителей ТСЖ, создавших Товарищество, число которых превышало пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, учитывая, что в соответствии с п. 3 ст. 143 ЖК РФ членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членства товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме, таких доказательств ответчиком суду не представлено.

В связи с чем, суд не принимает во внимание справки о размере общей площади, которой, по мнению ответчика, обладали члены ТСЖ на начало проведения общего собрания собственников в период с 09.02. по 02.03. и с 11.03 по 30.03.2009 г. (л.д. 228, л.д. 230-238 т.1), в обоснование доводов ответчика по вопросу проведения общего собрания именно собственников помещений многоквартирного дома, а не членов ТСЖ.

Учитывая данные представленные ответчиком о размере общей площади, которой обладали члены ТСЖ 10.874,7 кв.м. на конец проведения общего собрания собственников помещения многоквартирного дома (л.д. 228 т.1), и то, что число членов ТСЖ при его создании, уже превышало пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, и то, что за тариф 13,61 руб./кв. м. согласно протоколу общего собрания собственников помещений проголосовало 9.512,5 голосов, суд приходит к выводу, что в случае проведения общего собрания членов ТСЖ, осуществление подсчета голосов в соответствии со ст. 146 ЖК РФ, в 2009 г. мог быть принят тариф 13,61 руб./кв.м., согласованный членами правления и инициативной группой, рассчитанный с учетом расходов за предыдущий период.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу, что действиями ответчика были нарушены права Ларионовой А.В. являющейся членом ТСЖ, в частности право на участие в управлении Товариществом, с учетом выбранной формы управления – Товарищество собственников жилья, по вопросу определения сметы доходов и расходов на соответствующий 2009 год, в том числе необходимых расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, установлении на основе принятой сметы доходов и расходов на соответствующий год размеров платежей и взносов для каждого собственника помещений в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, отнесенных к компетенции общего собрания членов ТСЖ.

В судебном заседании Ларионовой А.В. не были заявлены требования об оспаривании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 11.06.2008 г. (л.д. 239-241 т.1), истцом оспариваются действия ответчика по применению в 2009 году при исчислении платы за содержание и ремонт общего имущества сметы и тарифов, принятые общим собранием собственников от 11.06.2008 г., оформленные решением правления № 6 от 06.04.2009 г. (л.д. 6-7 т.2), в связи с чем, суд не соглашается с доводами ответчика в части пропуска истцом срока на обращение в суд, предусмотренного ч. 6 ст. 46 ЖК РФ, так как с соответствующим иском истица обратилась 03.09.2009 г. (л.д. 4-9 т.1).

В судебном заседании установлено, что применение ответчиком в 2009 году при исчислении платы за содержание и ремонт общего имущества сметы и тарифов, принятых общим собранием собственников от 11.06.2008 г., для жилой части 17,14 руб./кв.м., для офисной части 13,04 руб./кв.м., являются экономически необоснованными, превышающими размер, необходимый для содержания общего имущества в многоквартирном доме. К такому выводу суд пришел исходя из следующего.

На основании акта от 28.11.2007 г. ТСЖ «Идиллия» застройщиком был передан комплекс недвижимого имущества в многоквартирном доме в целях управления, обеспечения эксплуатации указанного комплекса общей площадью 24.783,3 кв.м., пристройка 3.006,0 кв.м. (л.д. 124-130 т. 1).

В последующем общая площадь жилого многоквартирного дома была уточнена и при утверждении сметы расходов и тарифов на 2008 г. исходили из площади 24.663,9 кв.м. (без учета пристройки площадью 3.006,0 кв.м.).

При проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в форме заочного голосования в период с 09.03. по 30.03.2009 г. (л.д. 201-202 т. 1), которое не состоялось в связи с отсутствием кворума, уточненная общая площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома составляла 27.789,3 кв.м. (с учетом пристройки площадью 3.006,0 кв.м.), что также подтверждается письмом ТСЖ «Идиллия» от 28.05.2009 г. (л.д. 13 т.1).

Учитывая, что указанная пристройка была фактически передана ответчику для обеспечения эксплуатации в комплексе недвижимого имущества в многоквартирном доме по ул. Галушака, 4 на основании акта от 28.11.2007 г., при этом при создании ТСЖ Коновалова В.К., являющаяся инвестором указанного объекта недвижимости, являлась

учредителем ТСЖ, и площадь пристройки была учтена при решении вопроса о создании ТСЖ (п\н 191) (л.д. 133-136 т.1) и при отсутствии в последующем у ответчика иных данных о смене собственников указанного объекта недвижимости, технических характеристиках, площадь указанной пристройки подлежала включению при составлении и утверждении сметы расходов на содержание и ремонт общего имущества, которая не была учтена при утверждении сметы расходов и тарифов на содержание на 2008 г., и применялась ответчиком в 2009 году.

При этом судом учитывается, что пристройка площадью 3.006,0 кв.м. является неотъемлемой частью жилого дома по ул. Галуцака, 4, что подтверждается письмом департамента строительства и архитектуры г. Новосибирска от 28.04.2009 г. направленным на имя ТСЖ (л.д. 146 т.1). Кроме того, из соглашения о возмещении, в том числе расходов по содержанию жилья от 01.01.2008 г., заключенного между ООО СК «СтройМастер» и ТСЖ следует, что с момента передачи дома в ТСЖ до момента передачи помещений инвесторам ООО несет расходы по коммунальным платежам и содержанию помещений, не переданных инвесторам, на основании выставленных счетов (л.д. 55 т.2).

При этом суд не соглашается с доводами представителя ответчика в той части, что включение площади пристройки в площадь дома повлекли бы за собой увеличение затрат на содержание и ремонт общего имущества, т.к. при планировании затрат должны использоваться нормативы численности работающих, утвержденные Приказом Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 09.12.1999 г. №139 «Об утверждении рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда».

Исходя из данных штатного расписания на 2009 г., представленного ответчиком (л.д. т.2), учитывая технические характеристики многоквартирного дома со сроком эксплуатации до 10 лет (л.д. 131, л.д. 132, л.д. 147-200 т.1) с учетом площади пристройки, численность работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда по ул. Галуцака, 4, выше нормативной, при этом затраты ТСЖ на содержание и ремонт общего имущества в 2008 г. делились на заниженную площадь (без учета пристройки), в связи с изложенным суд соглашается с доводами истца в указанной части, изложенными в письменных объяснениях (л.д. 61 т.2).

При исследовании штатных расписаний, действующих в ТСЖ на 2007-2008 г.г., которая была принята при утверждении сметы расходов на содержание жилья в 2008 г., и штатного расписания на 2009 г., установлено, что численность работников по штатному расписанию на 2009 г. значительно меньше чем, численность работников по штатному расписанию 2008 г., и при этом в 2009 году размер расходов по содержанию работников составил меньшую сумму (л.д. 15 т.1, л.д. т.2).

Из представленного анализа финансово-хозяйственной деятельности ответчика за 2007-2008 г. (л.д. 65 т.2) фактические расходы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по ул. Галуцака, 4 составили 3.289.918,85 рублей, таким образом, за указанный период фактически экономически-обоснованный тариф на содержание и ремонт общего имущества составлял 10,21 руб./кв.м. (3.289.918,85 : 13 месяцев : 24.783,3 кв.м. (площадь дома без учета пристройки)).

Согласно справке о доходах, расходах ТСЖ за 2008 г. (л.д. 8 т.2), сумма фактических расходов ТСЖ, которые подлежат учету при определении расходов на содержание и ремонт общего имущества (расходы на зарплату, налоги; текущее содержание) составляет 2.795,2 тыс. рублей, таким образом, фактически тариф на содержание и ремонт общего имущества составил еще меньший показатель. Кроме того, из указанной справки следует, что весь совокупный доход ТСЖ «Идиллия» за 2008 г. более чем совокупный расход ТСЖ за указанный период.

При применении тарифа в 2009 году для жилой части 17,14 руб./кв.м., для офисной части 13,04 руб./кв.м. ответчиком не были учтены фактические расходы за 2008 г.

Из представленного анализа финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Идиллия» на 2009 г. (л.д. 73 т.2) следует, что фактически затраты на содержание и ремонт общего имущества составили 4.432.706,37 рублей, таким образом, фактически экономически обоснованный тариф на содержание и ремонт общего имущества составил 13,29 руб./кв.м. (4.432.706,37 : 12 месяцев : 27.789,3 кв.м. (общая площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома с учетом пристройки, исходя из технических данных объекта недвижимости, которыми обладал ответчик на апрель 2009 г., что следует, из протокола №4 общего собрания собственников в многоквартирном доме от 06.04.2009 г.)).

Из информации, представленной ТСЖ «Идиллия» о расходах за 10 месяцев 2009 г. (л.д. 9-10 т.2), следует, что общая сумма расходов на содержание и ремонт общего имущества составила 4.415.313,84 рубля, при этом ответчиком необоснованно включены расходы по охране, обслуживанию лифтов, освидетельствованию лифтов, страхованию лифтов, расходы по обслуживанию антенны, домофона (указанные затраты оплачиваются собственниками помещений по отдельным статьям расходов, что следует, из квитанций представленных истцом), и даже при учете вышеуказанных расходов экономически обоснованный тариф за указанный период, с учетом вышеуказанной методики расчета составил бы 15,88 руб./кв.м.

Анализ вышеуказанных доказательств, позволяет суду прийти к выводу, что применяемый в 2009 г. ответчиком при начислении платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме 4 по ул. Галушака в г. Новосибирске тариф, принятый общим собранием собственников от 11.06.2008 г., для жилой части в размере 17,14 рублей за квадратный метр, превышает размер, необходимый для содержания и ремонта жилья в 2009 г.

С применением вышеуказанного тарифа ответчиком в 2009 г. истица не была согласна, что подтверждается квитанциями об оплате за пользование жилым помещением, из которых следует, что после не состоявшегося общего собрания собственников многоквартирного дома, и решения правления о применении тарифа 17,14 руб./кв.м. в 2009 г., истицей фактически производились платежи на содержание и ремонт общего имущества, исходя из тарифа 13,61 руб./кв.м. (л.д. т.2).

При этом из объяснений представителя ответчика следует, что действительно по данным бухгалтерии за Ларионовой А.В. числится задолженность по оплате на содержание и ремонт общего имущества, в связи с тем, что указанные платежи производились последней из меньшего тарифа, чем 17,14 руб./кв.м., в зависимости от решения суда по настоящему делу имеют намерение обращаться в суд с иском с взысканием соответствующей задолженности.

Изложенные ответчиком в обзорной справке, доводы, в обосновании позиции обоснованности применяемого ответчиком тарифа, с приложенными к нему документами (л.д. 62-64, л.д. 66, л.д. 67-72, л.д. 74, л.д. 75-123 т.2) не опровергают установленные в судебном заседании обстоятельства, учитывая, что указанные документы, свидетельствуют о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период 2008 г., 2009 г. в части обоснованности затрат понесенных ТСЖ, расходовании сумм доходов ТСЖ за указанный период, и не свидетельствуют об экономической обоснованности применяемого в 2009 г. тарифа на содержание общего имущества многоквартирного дома.

Иных доказательств в соответствии со ст. 56 ГПК РФ, в обоснование своих возражений, ответчиком не представлено.

Исходя из содержания норм, предусмотренных ст. 39, 156, 158 ЖК РФ размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на 1 кв.м. общей площади помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, соразмерно их доли в праве общей собственности на это имущество.

Таким образом, действия ответчика по применению в 2009 году различных тарифов для собственников жилых и нежилых помещений (для жилой части 17,14 руб./кв.м., для офисной части 13,04 руб./кв.м.), также свидетельствует о нарушении прав истца, являющегося собственником жилого помещения, обладающего равными правами и обязанностями наряду с собственниками нежилых помещений многоквартирного дома в части несения расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, выразившиеся в возложении на истца обязанности по несению расходов в большем объеме, чем на собственников нежилых помещений.

С учетом установленных в судебном заседании обстоятельств, на основании вышеуказанных норм закона, суд приходит к выводу, что действия ответчика по применению в 2009 году при начислении платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме 4 по ул. Галуцака в г. Новосибирске тарифа, принятого общим собранием собственников от 11.06.2008 г., для жилой части в размере 17,14 рублей за квадратный метр, для офисной части 13,04 рубля за квадратный метр, являются незаконными, нарушающими права и законные интересы истца, влекущие за собой причинение убытков истцу, в части несения необоснованно завышенных расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Установленные в судебном заседании обстоятельства также подтверждаются последующими действиями ответчика по проведению в декабре 2009 года общего собрания именно членов ТСЖ «Идиллия», в том числе по вопросу утверждения сметы расходов ТСЖ на 2010 г., из которой следует, что при определении размера затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме была учтена площадь жилого дома с учетом пристройки, при этом стоимость содержания общего имущества на 1 кв.м. на 2010 г. составила 14,21 рублей (л.д. 126-127, л.д. 128, л.д. 129 т.2).

Таким образом, исковые требования Ларионовой А.В. подлежат удовлетворению.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Ларионовой Александры Викторовны удовлетворить.

Признать незаконным применение ТСЖ «Идиллия» в 2009 году при начислении платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме 4 по ул. Галуцака в г. Новосибирске тарифа, принятого общим собранием собственников от 11.06.2008 г., для жилой части в размере 17,14 рублей за квадратный метр, для офисной части 13,04 рубля за квадратный метр.

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд в течение 10 дней.

Председательствующий – подпись

Копия верна:

Судья

Секретарь –

Подлинное решение находится в материалах гражданского дела за № 2-203/10 Федерального суда общей юрисдикции Заельцовского района г. Новосибирска.