

**РЕШЕНИЕ**  
Именем Российской Федерации

19 марта 2010г.

г. Ярославль

Фрунзенский районный суд г. Ярославля в составе председательствующего судьи Егоровой Е.С. при секретаре Зеленцовой Л.Н., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Лукьянова Алексея Борисовича и Лукьянова Александра Борисовича к товариществу собственников жилья «Московская слобода» и закрытому акционерному обществу «Торгово-промышленная компания «Индустрия» о признании недействительным в части решения общего собрания членов ТСЖ,

установил:

Лукьяновы Алексей Борисович и Александр Борисович обратились в суд с иском к ТСЖ «Московская слобода» о признании недействительным в части решения общего собрания членов ТСЖ.

В обоснование иска указано следующее. Истцы являются собственниками (по 50% доли у каждого) нежилых помещений – офисов № 90-101 (общая площадь 134,80 кв.м.), № 102-111 (общая площадь 101,50 кв.м.), № 112-123 (общая площадь 97,2 кв.м.) по адресу: г. Ярославль, ул. Слепнева, д.37. Истцы являются членами ТСЖ «Московская слобода», которое создано по данному адресу. Всего в многоквартирных жилых домах, входящих в состав товарищества, 417 квартир и 12 офисных нежилых помещений. До 01.01.2009 года тариф на техническое содержание и ремонт был одинаковым, как для собственников жилых, так и для собственников нежилых помещений. Решением общего собрания, проведенного в форме заочного голосования летом 2009 года, установлены дифференцируемые тарифы: 15,30 руб. за метр площади жилого помещения и 32,09 руб. за метр площади нежилого помещения. Итоги голосования: ЗА – 94,04%, ПРОТИВ – 4,07%. Соответственно, данные ставки собранием были утверждены. Истцы в собрании не участвовали, узнали о его результатах после 5.08.2009г. До настоящего времени администрация ТСЖ уклоняется от предоставления им текста протокола данного собрания. В устных разговорах представители администрации ТСЖ указывают на то, что отопление офисов осуществляется от одного теплоузла, а отопление квартир – от другого. Лукьяновы продолжают оплачивать техническое обслуживание по прежним тарифам, не согласны с принятым решением общего собрания и просят признать его незаконным.

Стороной ответчика представлены отзывы на исковое заявление, в которых ответчик просит в удовлетворении исковых требований истцов отказать (л.д. 59-61, 139-141). В отзывах указано, что имеется техническая возможность поставки коммунальных услуг в нежилые помещения первого этажа дома №37 по самостоятельным договорам с ресурсоснабжающими организациями. В 2009г. ТСЖ приняло на себя обязанность по поставке коммунальных услуг в нежилые помещения. Стоимость содержания и эксплуатации сетей, приборов и оборудования, необходимых для поставки коммунальных услуг в нежилые помещения была утверждена на годовом общем собрании. В целях ограничения расходов собственников нежилых помещений общим собранием собственников было принято решение о невозложении на собственников нежилых помещений расходов товарищества по:

- оплате работы паспортиста, уборщиц лестничных клеток жильцов;
- обслуживанию общедомового газового оборудования;
- техническому содержанию лифтового хозяйства;
- сопровождению программ по начислению платежей;
- благоустройству придомовой территории.

Стоимость содержания и эксплуатации сетей, приборов и оборудования, необходимых для поставки коммунальных услуг нежилым помещениям первого этажа дома №37 исчислена с

учетом тарифа на техническое содержание и ремонт общего имущества собственников многоквартирных жилых домов и составила 32,09 руб. Имущество нежилых помещений первого этажа не является общим имуществом многоквартирного дома в силу ст.210 ГК РФ. Оно подлежит содержанию за счет собственников встроенных нежилых помещений первого этажа.

Судом к участию в деле в качестве ответчика привлечено ЗАО ТПК «Индустря».

Истцы Лукьянов Алексей Борисович и Лукьянов Александр Борисович в судебное заседание не явились, о дате и месте рассмотрения дела извещались судом надлежащим образом. От них поступили ходатайства о рассмотрении дела в их отсутствие (л.д.48-49).

Представитель истцов по доверенности Моторин Д.В. в судебном заседании требования доверителей поддержал и уточнил, что возражает против дифференциации всех платежей. Полагал, что по всем статьям расходов по содержанию общей собственности ставки должны быть едиными для владельцев нежилых и жилых помещений. Пояснил, что его доверители – собственники нежилых помещений дома № 37 по адресу: ул. Слепнева, г. Ярославль. Каждый из них – собственник ½ доли помещений с №90 по №101, с №102 по №111, с №112 по №123. Истцы являются членами ТСЖ «Московская слобода», ими подписан договор от 6.11.2008г. на организацию и предоставление коммунально-эксплуатационных услуг. В приложении № 2 к данному договору была определена ставка оплаты за техобслуживание в размере 14,5 руб. за кв.м., стоимость обслуживания теплоузлов входила в эту сумму. 05.08.2009г. истцами было получено письмо, в котором были дополнительные соглашения к договору от 6.11.2008г. (дополнительное соглашение от 31.07.2009г. и 2 приложения). Приложение № 1 истцы подписали, приложение № 2 ими подписано не было, так как указанная в нем стоимость технического содержания приборов учета тепловой энергии, техобслуживания и ремонта теплоузлов, истцов не устроила. Теплоузлы являются общим имуществом, так как обслуживают более одного собственника и более одного помещения. Считает, что по данному вопросу должно было проводиться собрание членов ТСЖ, а не собственников дома. О проведении собрания доверители не знали, решение надлежащим образом до них доведено не было. Заключить договор на обслуживание нежилых помещений отдельно невозможно из-за отсутствия единой позиции собственников.

Представитель ответчика ТСЖ «Московская слобода» по доверенности Михина К.А. в судебном заседании против удовлетворения иска возражала. Пояснила, что общее собрание собственников проводилось в ДК «Нефтяник» 29.05.2009г. На нем присутствовал представитель истцов Костогрызов. Голосование проводилось в форме заочного голосования собственников путем заполнения бюллетеней. Разница в стоимости обоснована тем, что в доме 6 теплоузлов: 3 из них предназначены для обогрева помещений и воды в жилых помещениях со 2 по 10 этажи, а 3 других предназначены для обслуживания нежилых помещений на 1-м этаже. Инженерные системы нежилых помещений автономны от систем жилых помещений. Истцы имеют техническую и юридическую возможность для заключения договоров на поставку коммунальных услуг в нежилые помещения на 1-м этаже. Между ТСЖ «Московская слобода» и ЗАО ТПК «Индустря» заключен договор на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем. Стоимость по нему сложилась с учетом количества тепловых пунктов в каждом из домов. В приложении № 1 от 01.02.2009г. отдельно определена стоимость услуг по обслуживанию систем, предназначенных для поставки коммунальных ресурсов в нежилые помещения. Стоимость услуг полностью определена этим договором. На обслуживание приборов учета заключен договор с ПБОЮЛ Ландыревым. Ответчик не обязан организовывать оказание коммунальных услуг владельцам офисов. Обязанность эта возникла в силу договора. Истцы членами ТСЖ не являются.

Представитель ответчика ЗАО ТПК «Индустря» в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом. Ранее в судебном заседании представитель третьего лица Гаджиназаров В.М. указал, что между ЗАО ТПК «Индустря» и ТСЖ «Московская слобода» заключен договор на обслуживание инженерных систем. Договор заключен 01.02.2009г., предыдущий договор заключался 01.12.2008г. до 01.02.2009г., содержание договоров

учетом тарифа на техническое содержание и ремонт общего имущества собственников многоквартирных жилых домов и составила 32,09 руб. Имущество нежилых помещений первого этажа не является общим имуществом многоквартирного дома в силу ст.210 ГК РФ. Оно подлежит содержанию за счет собственников встроенных нежилых помещений первого этажа.

Судом к участию в деле в качестве ответчика привлечено ЗАО ТПК «Индустря».

Истцы Лукьянов Алексей Борисович и Лукьянов Александр Борисович в судебное заседание не явились, о дате и месте рассмотрения дела извещались судом надлежащим образом. От них поступили ходатайства о рассмотрении дела в их отсутствие (л.д.48-49).

Представитель истцов по доверенности Моторин Д.В. в судебном заседании требования доверителей поддержал и уточнил, что возражает против дифференциации всех платежей. Полагал, что по всем статьям расходов по содержанию общей собственности ставки должны быть едиными для владельцев нежилых и жилых помещений. Пояснил, что его доверители – собственники нежилых помещений дома № 37 по адресу: ул. Слепнева, г. Ярославль. Каждый из них – собственник ½ доли помещений с №90 по №101, с №102 по №111, с №112 по №123. Истцы являются членами ТСЖ «Московская слобода», ими подписан договор от 6.11.2008г. на организацию и предоставление коммунально-эксплуатационных услуг. В приложении № 2 к данному договору была определена ставка оплаты за техобслуживание в размере 14,5 руб. за кв.м., стоимость обслуживания теплоузлов входила в эту сумму. 05.08.2009г. истцами было получено письмо, в котором были дополнительные соглашения к договору от 6.11.2008г. (дополнительное соглашение от 31.07.2009г. и 2 приложения). Приложение № 1 истцы подписали, приложение № 2 ими подписано не было, так как указанная в нем стоимость технического содержания приборов учета тепловой энергии, техобслуживания и ремонта теплоузлов, истцов не устроила. Теплоузлы являются общим имуществом, так как обслуживают более одного собственника и более одного помещения. Считает, что по данному вопросу должно было проводиться собрание членов ТСЖ, а не собственников дома. О проведении собрания доверители не знали, решение надлежащим образом до них доведено не было. Заключить договор на обслуживание нежилых помещений отдельно невозможно из-за отсутствия единой позиции собственников.

Представитель ответчика ТСЖ «Московская слобода» по доверенности Михина К.А. в судебном заседании против удовлетворения иска возражала. Пояснила, что общее собрание собственников проводилось в ДК «Нефтяник» 29.05.2009г. На нем присутствовал представитель истцов Костогрызов. Голосование проводилось в форме заочного голосования собственников путем заполнения бюллетеней. Разница в стоимости обоснована тем, что в доме 6 теплоузлов: 3 из них предназначены для обогрева помещений и воды в жилых помещениях со 2 по 10 этажи, а 3 других предназначены для обслуживания нежилых помещений на 1-м этаже. Инженерные системы нежилых помещений автономны от систем жилых помещений. Истцы имеют техническую и юридическую возможность для заключения договоров на поставку коммунальных услуг в нежилые помещения на 1-м этаже. Между ТСЖ «Московская слобода» и ЗАО ТПК «Индустря» заключен договор на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем. Стоимость по нему сложилась с учетом количества тепловых пунктов в каждом из домов. В приложении № 1 от 01.02.2009г. отдельно определена стоимость услуг по обслуживанию систем, предназначенных для поставки коммунальных ресурсов в нежилые помещения. Стоимость услуг полностью определена этим договором. На обслуживание приборов учета заключен договор с ПБОЮЛ Ландыревым. Ответчик не обязан организовывать оказание коммунальных услуг владельцам офисов. Обязанность эта возникла в силу договора. Истцы членами ТСЖ не являются.

Представитель ответчика ЗАО ТПК «Индустря» в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом. Ранее в судебном заседании представитель третьего лица Гаджиназаров В.М. указал, что между ЗАО ТПК «Индустря» и ТСЖ «Московская слобода» заключен договор на обслуживание инженерных систем. Договор заключен 01.02.2009г., предыдущий договор заключался 01.12.2008г. до 01.02.2009г., содержание договоров

248

содержанию и эксплуатации сетей, приборов и оборудования. 01.02.2009г. между ТСЖ «Московская слобода» и ЗАО ТПК «Индустрия» заключен договор (л.д. 72-80) на содержание и ремонт внутриквартирных инженерных систем (отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация). 01.01.2009г. ответчиком был заключен договор (л.д. 81-81) на обслуживание теплосчетчиков по съему информации в узлах коммерческого учета тепловой энергии с ПБОЮЛ Ландыревым В.Н.

Судом при вынесении настоящего решения проанализированы приложения №1 и 2 к расчету тарифа на 2009г. (л.д.143-144). Расходы на содержание помещений, в соответствии с приложениями, состоят из 14 позиций как для жилых, так и для нежилых помещений. По позиции №6 суммы затрат для собственников нежилых и жилых помещений едины. В остальных 13 позициях имеются отличия по суммам. По четырем из оставшихся тринадцати позиций расходы владельцев нежилых помещений выше:

- освещение мест общего пользования – 2,44 руб. за 1 кв.м. (для жилых помещений - 1,98 руб.);
- техническое содержание приборов учета тепловой энергии – 4,49 руб. за 1 кв.м. (для жилых помещений - 0,45 руб.);
- техническое обслуживание и ремонт инженерных систем – 19,18 руб. за 1 кв.м. (для жилых помещений – 2,94 руб.);
- отчисления в резервный фонд – 0,32 руб. за кв.м. (для жилых помещений - 0,31 руб.).

По оставшимся девяти позициям собственники нежилых помещений либо освобождены от расходов, либо данные расходы ниже, чем установленные для жилых помещений.

Так, собственники нежилых помещений общим собранием освобождены от несения расходов по:

- оплате работы паспортиста, уборщиц лестничных клеток жильцов;
- обслуживанию общедомового газового оборудования;
- техническому содержанию лифтового хозяйства;
- сопровождению программ по начислению платежей;
- благоустройству придомовой территории.

Принятый на общем собрании способ распределения обязанностей по несению расходов по коммунальным услугам, суд считает обоснованным. Собственники нежилых помещений освобождены от оплаты услуг, которыми они не пользуются, а собственники жилых помещений, в свою очередь, не несут расходов по содержанию имущества офисов. Офисы, принадлежащие истцам, расположены на первом этаже дома, обслуживающие их теплоузлы отделены от теплоузлов, которые обслуживают квартиры. Лукьяновым был установлен другой тариф оплаты, в связи с тем, что в нежилых помещениях имеются свои теплоузлы, которые не обслуживают квартиры. В противном случае были бы нарушены интересы жильцов, так как им приходилось бы нести расходы на содержание офисов.

По мнению суда, истцы имеют возможность защитить свои права другим способом, отказавшись от услуг ТСЖ, и, заключить договор на предоставление им коммунальных услуг непосредственно с поставщиком, минуя ТСЖ.

Исковые требования о признании недействительным решения общего собрания в части утверждения тарифов на техническое содержание и ремонт удовлетворению не подлежат.

На основании изложенного и руководствуясь ст.194-199 ГПК РФ

РЕШИЛ:

Лукьянову Алексею Борисовичу и Лукьянову Александру Борисовичу в удовлетворении исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано путем подачи кассационной жалобы в Ярославский областной суд через Фрунзенский районный суд г. Ярославля в течение 10 дней со дня изготовления мотивированного решения.

Судья

Е.С. Егорова