

РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

22 октября 2010 года

г. Ярославль

Фрунзенский районный суд г. Ярославля в составе судьи Поздняковой Т.В., при секретаре Якимовой А.Е., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Мельниковой Ольги Павловны к ТСЖ «Московская Слобода» о признании частично недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирных домов и членов ТСЖ,

установил:

Мельникова О.П. обратилась в суд с иском к ТСЖ «Московская слобода» о признании частично недействительным решения общего собрания собственников помещений многоквартирных домов и членов ТСЖ, а также взыскании в свою пользу судебных расходов в идею расходов по оплате государственной пошлины 200руб . В обоснование иска указывала, что является собственником квартир №39,76 дома №35 по. Ул. Слепнева и членом ТСЖ «Московская Слобода». Решением общего собрания собственников помещений многоквартирных домов членов ТСЖ «Московская слобода» от 30.05.2010г. был, в частности, одобрен договор с ЧОП на обеспечение пропускного и внутриобъектного режима и охрану общедомового имущества. Расходы по оплату услуг ЧОП было решено распределять среди собственников помещений равными суммами. Собрание проводилось в форме заочного голосования, истница голосовала против принятия указанного решения. По мнению Мельниковой О.П., поскольку уставом ТСЖ «Московская Слобода» предусмотрено, что оплата труда сотрудников, обеспечивающих пропускной режим транспорта на территорию Товарищества осуществляется за счет собственников помещений, использующих придомовую территорию Товарищества для постановки транспортных средств, а истница данной услугой не пользуется, то решение собрания в части распределения средств на оплату услуг ЧОП равномерно среди собственников является незаконным, противоречащим уставу ТСЖ и должно быть отменено.

В дальнейшем Мельникова О.П. исковые требования дополнила – также просила суд взыскать с ответчика расходы по оплате услуг представителя в сумме 5000 руб.

В судебном заседании Мельникова О.П. и ее представитель – по ордеру Ефременков Е.Н. исковые требования поддержали, поясняя, что по их мнению, равное распределение между собственниками помещений расходов по охране территории противоречит Уставу ТСЖ , где указано, что оплата труда сотрудников, обеспечивающих пропускной режим транспорта на территорию Товарищества осуществляется за счет собственников помещений, использующих придомовую территорию Товарищества для постановки транспортных средств; тем самым подход должен быть дифференцирован и собственники помещений, использующие двор домов для постановки транспортных средств, должны вносить оплату ЧОП в большем объеме, как пользующиеся большим объемом услуг, чем остальные собственники помещений. Фактически охранным предприятием установлено 2 поста охраны, один обслуживает въездные ворота, другой обеспечивает охрану придомовой территории, по мнению истицы и ее представителя оплата этих постов должна производится раздельно.

Представитель ответчика по доверенности Михина К.А. исковые требования не признала, пояснила, что согласно договору об оказании охранных услуг сотрудники охранного предприятия занимаются охраной общественного порядка на придомовой территории, что включает в себя не только контрольно-пропускной режим на объекте, но и охрану общего имущества, пресечение противоправных действий, охрана на выезде контролирует не только въезд транспортных средств, но и вход посторонних лиц. То есть функцию по охране общественного порядка на территории ТСЖ и охране общего имущества выполняю оба поста ЧОП. При этом, по мнению представителя ТСЖ, придомовая территория используется в том числе и истцей, поскольку придомовая территория используется для стоянки не только транспортных средств собственников, но и приезжающих гостей, для въезда автомашин, завозящих мебель и др., а потому противоречий решения собрания с уставом нет.

Заслушав пояснения участников процесса, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Судом установлено, что истница является собственицей двух квартир №39, 76 в доме №35 по ул. Слепнева г. Ярославля. (л.д. 6,7) Управление данным домом наряду с домами № 33, 35 корп.2, 37 осуществляет ТСЖ «Московская слобода».

Согласно пункту 1 статьи 135 Жилищного кодекса РФ товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

В соответствии с п. 1 статьи 137 ЖК РФ товарищество вправе заключать договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества.

Также из материалов настоящего дела следует, что 30.05.2010г. решением общего собрания собственников помещений многоквартирных домов и членов ТСЖ одобрено заключение договора с ЧОП на обеспечение пропускного и внутриобъектового режимов, а так же на охрану общедомового имущества; расходы товарищества по оплате услуг ЧОП решено распределять среди собственников помещений равными суммами (л.д. 11). Согласно бюллетеню голосования истца Мельникова О.П. голосовала против заключения договора с охранным предприятием (л.д.18,19).

Между тем, суд обращает внимание на то обстоятельство, что из буквального толкования указанного пункта решения общего собрания следует, что данным решением было одобрено заключение договора с ЧОП на обеспечение пропускного и **внутриобъектового режимов**, а так же на **охрану общедомового имущества**.

По мнению суда, уже буквальная трактовка этого пункта решения позволяет говорить об отсутствии противоречий с п. 4.11 Устава ТСЖ «Московская слобода», где предусмотрено, что содержание и ремонт дорожного покрытия, бордюров, ворот и системы автоматического доступа, а так же оплата труда сотрудников, обеспечивающих пропускной режим транспорта на придомовую территорию Товарищества, осуществляется за счет собственников помещений, использующих придомовую территорию Товарищества для постановки транспортных средств. Суд полагает, что названный пункт Устава предусматривает возложение на собственников помещений, использующих придомовую территорию Товарищества для постановки транспортных средств обязанность по оплате, в том числе, труда сотрудников, обеспечивающих пропускной режим транспорта на придомовую территорию Товарищества, тем самым данный пункт Устава не регулирует вопрос о порядке оплаты услуг ЧОП на обеспечение внутриобъектового режима, а так же на охрану общедомового имущества, то есть вопрос, рассмотренный на общем собрании, охватил более широкий спектр услуг, которые будут отказываться собственникам помещений этих домов охранным предприятием, а именно, не только обеспечение пропускного режима транспорта на придомовую территорию Товарищества, но и оказание услуг по обеспечению внутриобъектового режима, а так же на охрану общедомового имущества. Между тем, вопрос о порядке оплаты услуг по обеспечению внутриобъектового режима, а так же по охране общедомового имущества Уставом ТСЖ не урегулирован, а потому данный вопрос правомерно был решен 30.05.2010г. на общем собрании собственников помещений многоквартирных домов и членов ТСЖ, в соответствии с компетенцией общего собрания большинством голосов от числа участвовавших в собрании лиц (ст. 46 ЖК РФ). Доводы стороны истца о необходимости дифференциации размера сумм по оплате указанных расходов, исходя из того обстоятельства, использует ли собственник помещения придомовую территорию для постановки транспортного средства, суд считает не основанными на положениях закона и Устава ТСЖ «Московская слобода», где, как указано выше, подобная дифференциация не предусмотрена.

Более того, из материалов настоящего дела следует, что 17.04.2009г. между ТСЖ «Московская слобода» ООО ЧОП «Пума» заключен договор на оказание охранных услуг, срок которого в соответствии с дополнительным соглашением к договору от 18.12.2009г. продлен до 31.12.2010г.

В силу раздела 1 этого договора (с учетом утвержденного сторонами договора протокола разногласий) охраняемым объектом является территория жилого комплекса «Московская слобода», расположенного по адресу : г.Ярославль ул. Слепнева д. 37, д.35, д.35 кор.2, д.33 , с расположенным на нем общим имуществом собственников многоквартирного дома - в том числе, территория лифтов, лестниц, общих коридоров, тамбуры между входными дверями, детские площадки, придомовая территория . Согласно п.2.1 указанного договора охранное предприятие принимает на себя обязательства по оказанию услуг, включающих в себя пресечение противоправных действий, организацию и осуществление охраны охраняемого объекта от вандальных действий, порчи общего имущества, от расклейки объявлений, распространения рекламных объявлений и газет по почтовым ящикам, осуществление контрольно-пропускного режима на объекте с целью недопущения несанкционированной постановки транспортных средств на придомовой территории, осуществления видеонаблюдения, подготовку рекомендаций и консультирование по вопросам правомерной защиты от противоправных посягательств.

Таким образом, исходя из предмета договора на оказание охранных услуг от 17.04.2009г., охранное предприятие осуществляет не только пропускной режим транспортных средств, который связан с охраной транспортных средств членов товарищества, но помимо этого оказывает и иные услуги - пресечение противоправных действий, организацию и осуществление охраны охраняемого объекта от вандальных действий, порчи общего имущества, от расклейки объявлений, распространения рекламных объявлений и газет по почтовым ящикам, осуществления видеонаблюдения.

Обязанность по содержанию общего имущества , в силу положений действующего законодательства, возложены на собственников этого имущества (ст.ст. 36,39 ЖК РФ), а потому суд приходит к выводу о том, что вышеперечисленные услуги ЧОП оказывает в интересах всех собственников помещений указанных домов.

При этом суд не принимает во внимание доводы стороны истца о том, что договором на оказание охранных услуг от 17.04.2009г предусмотрена установка двух постов охраны, один из которых, по мнению

03/12/2010

Мельниковой О.П. и ее представителя, обеспечивает только пропускной режим транспорта на территорию ТСЖ, а значит, услуги этого поста должны оплачивать только собственники помещений, использующие территорию ТСЖ для постановки транспортных средств, а второй пост обеспечивает порядок внутри объекта, территории ТСЖ. Между тем, суд полагает, что данные утверждения стороны истца основаны на неверном толковании положений названного договора, где в 3.2. действительно предусмотрена установка двух постов охраны, однако на оба эти поста возложена обязанность, в том числе по охране придомовой территории ТСЖ, а значит – по охране всего общего имущества членов ТСЖ и поддержанию общественного порядка на этой территории; тем самым дифференцировать оплату по данному договору среди собственников помещений, как указывала сторона истца, в зависимости от того услугами одного или обоих постов пользуется собственник помещения, не представляется возможным.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу о том, что круг обязанностей охранного предприятия, предусмотренных в договоре от 17.04.2009г., значительно шире предусмотренного уставом для сотрудников, обеспечивающих пропускной режим транспорта на придомовую территорию Товарищества, соответственно оплата услуг по этому договору, должна осуществляться в равных долях за счет средств всех собственников многоквартирных домов, как то и было принято п.10 решения общего собрания от 30.05.2010г., соответственно, исковые требования Мельниковой О.П. удовлетворению не подлежат.

Поскольку истице отказано в удовлетворении исковых требований, то в силу положений ст. ст. 98,100 ГПК РФ требования о взыскании судебных расходов также не могут быть удовлетворены судом.
Руководствуясь ст.ст. 194-198,199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований Мельниковой Ольги Павловны отказать.

Решение может быть обжаловано в Ярославский областной суд через Фрунзенский райсуд в срок 10 суток с момента вынесения в окончательной форме.

Судья
Копия верна. Судья



Т.В. Позднякова
Т.В. Позднякова

**Решение НЕ вступило
в законную силу.**

Секретарь *15.10.2010*
по гражданским делам