

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Красносельский районный суд Санкт-Петербурга в составе председательствующего судьи Кордюковой Г.Л.

При секретаре Степанченко В.В.

Рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Янкевича Артура Константиновича к ТСЖ «Невское» о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений д.39 на ул.Маршала Захарова СПб от 05-11.04.2010 г. в части утверждения тарифов при расчетах за коммунальные платежи, признании недействительным решения в части установления пени за несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги, признании недействительным перечня статей расходов на 2010 год, признании недействительным штатного расписания от 01.01.2010 г., от 22.04.2010 г., признании недействительным постатейного перераспределения средств от 22.04.2010 г., утвержденным правлением ТСЖ, взыскании долга и процентов,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился с иском к ТСЖ «Невское» о признании незаконным решения общего собрания от 26.04.2008 г. и от 11.04.2010 г. в части принятия решения по установлению тарифа на коммунальные платежи и установлению пени за нарушение сроков платы за жилое помещение и коммунальные платежи, впоследствии несколько раз предъявлял дополнительные иски, увеличивая объем требований. 07.12.2010 г. отказался от требований о признании недействительными протоколов общих собраний собственников помещений за 2007, 2008, 2009 годы, производство по делу определением суда было прекращено (л.д.129,131). Предъявил уточненный иск (л.д.133-137), в котором просит признать недействительным решение общего собрания собственников помещений д.39 на ул.Маршала Захарова СПб от 05-11.04.2010 г. в части утверждения тарифов при расчетах за коммунальные платежи, утвержденных Правительством Санкт-Петербурга, признании недействительным решения в части установления пени за несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги, признании недействительным перечня статей расходов на 2010 год, признании недействительным штатного расписания от 01.01.2010 г., от 22.04.2010 г., признании недействительным постатейного перераспределения средств от 22.04.2010 г., утвержденным правлением ТСЖ. Также просит взыскать с ответчика 35 036 рублей 71 коп. и проценты за чужое пользование чужими денежными средствами, представил новый расчет возврата ему денежных средств 23 031 рубль 85 коп за три года 2007-2009 год. В обоснование уточненного иска (л.д.133-137) указал, что он, Янкевич А.К., не принимал участия в принятии решения в апреле 2010 г. Однако считает, что решение собственников (протокол от 11.04.2010 г.) является недействительным в части утверждения тарифов, так как утвержденные собственниками дома № 39 на ул.М.Захарова городские тарифы в ТСЖ «Невское» применяться не должны, тарифы на коммунальные платежи должны рассчитываться из фактических затрат предыдущего года и, по его мнению, должны быть меньше, чем тарифы, установленные в субъекте РФ Санкт-Петербурге. Считает, что ему должно быть возвращена сумма 23 031 рубль.85 коп. за три года за излишне начисленную зарплату председателя правления, бухгалтера и за аренду подвального помещения (л.д.145). Указывает, что перечень статей и тарифов должны утверждаться общим собранием и только после этого должны включаться в квитанции собственникам жилых помещений.

Ответчик иск не признал, представил возражения (л.д.59-63, 97-98, 149-150). В своих возражениях указывает, что общее собрание собственников, проведенное в форме заочного голосования 05-11 апреля 2010 года утвердило 1) отчет о работе ТСЖ за отчетный 2009 г., 2) финансовый отчет расходов и доходов ТСЖ за 2009 г. и акт ревизионной комиссии о проверке расходов и доходов, 3) смету доходов и расходов на 2010 год, 4) тарифы по начислению коммунальных платежей в соответствии с

нормативными актами, утвержденными в Санкт-Петербурге, тариф АУР, размер пени при задолженности по оплате за жилье и коммунальные услуги, при наличии задолженности более двух месяцев в размере ставки рефинансирования ЦБ РФ; по 7 вопросу - сдачу в аренду подвального помещения и использование дохода на дополнительные статьи расходов. Указанные вопросы относятся в компетенции общего собрания. В соответствии с утвержденной сметой на 2010 год, правление и председатель ТСЖ организует свою работу, заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями, иными поставщиками услуг. Зарплата председателя правления, бухгалтера, обслуживающего персонала утверждена общим собранием, что отражено в смете расходов на 2010 год. Об увеличении размера платы и ремонта жилого помещения с 01.08.2010 г. собственники дома были уведомлены (л.д.66, 70-74). В соответствии с решением общего собрания, утвердившего смету доходов и расходов (л.д.55) правление ТСЖ протоколом № 11 от 22.04.2010 г. утвердило штатное расписание, в котором указано о зарплате председателя 24 000 рублей со статьи АУР, зарплаты бухгалтера 17500 рублей со статьи управление домом и доход от аренды помещения подвала, зарплаты дворника 15000 рублей со статьи уборка мусоропровода, уборка лестниц, санитарное содержание территории, зарплата разнорабочего 6000 рублей со статьи техническое обслуживание (л.д.64,65, 107,107 оборот). Истец не имеет права на возврат 23 031 р.85 коп. Также указывает, что Янкевич А.К. постоянно не доплачивает плату за жилье и коммунальные услуги, решением мирового судьи судебного участка № 95 по делу № 2-85/10-95 от 02.06.2010 г. в пределах срока исковой давности 3 года с Янкевича А.К. была взыскана задолженность по оплате коммунальных услуг (л.д.47-48), законность постановленного мировым судьей решения была проверена Красносельским районным судом (л.д.49), в соответствии с указанными судебными постановлениями правильность начисления Янкевичу А.К. платежей по коммунальным услугам и иным услугам в соответствии с тарифами, установленными Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга, также признано правомерным выставление ему в квитанции платы по АУР. Расходы ТСЖ «Невское» на обслуживание дома нашли подтверждение в Реестре юридических лиц, с которым был заключены договоры на поставку коммунальных услуг, обслуживание лифтов, на аварийное и техническое обслуживание многоквартирного дома. с Ответчика взыскана сумма пени в соответствии с п.14 ст. 155 ЖК РФ в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки, которая была рассчитана представителем ТСЖ. Заявленное в настоящем судебном заседании требование о возврате 23031 р.85 коп. направлено на пересмотр вступившего в законную силу судебного решения по делу № 2-85/10-95.

Выслушав стороны, изучив материалы дела, суд находит иск Янкевича А.К. подлежащим удовлетворению частично по следующим основаниям.

Согласно п.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.

Общее собрание ТСЖ «Невское» от 05-10 апреля 2010 года проведено в соответствии с положениями Устава ТСЖ Невское, утвержденного собранием членом собственников жилья 28.04.2004 г. В соответствии с Уставом (л.д.50-54) общее собрание собственников проводится ежегодно не позднее двух месяцев после окончания финансового года, к компетенции общего собрания относится рассмотрение и утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета об его выполнении; рассмотрение и

утверждение отчетов ревизионной комиссии, определение размера вознаграждения членам правления Товарищества, принятие решений по сдаче в аренду общего имущества и другие вопросы.

Согласно положениям статей 45, 46, 48 ЖК РФ, Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

Из объяснения истца установлено, что он не участвовал в заочном голосовании 05-11 апреля 2010 г. в связи с отъездом.

Из протокола общего собрания следует, что общее собрание собственников, проведенное в форме заочного голосования 05-11 апреля 2010 года утвердило 1) отчет о работе ТСЖ за отчетный 2009 г, 2) финансовый отчет расходов и доходов ТСЖ за 2009 г. (л.д.102) и акт ревизионной комиссии о проверке расходов и доходов, 3) смету доходов и расходов на 2010 год, 4) тарифы по начислению коммунальных платежей в соответствии с нормативными актами, утвержденными в Санкт-Петербурге и тариф АУР; размер пени при задолженности по оплате за жилье и коммунальные услуги, при наличии задолженности более двух месяцев в размере ставки рефинансирования ЦБ РФ; по 7 вопросу: утвердило сдачу в аренду подвального помещения и использование дохода на дополнительные статьи расходов (л.д.68-69). Указанные вопросы относятся в компетенции общего собрания.

В соответствии с утвержденной сметой на 2010 год, правление и председатель ТСЖ организует свою работу, заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями, иными поставщиками услуг, что подтверждается реестром юридических лиц-поставщиков жилищно-коммунальных услуг (л.д.67). Зарплата председателя правления, бухгалтера, обслуживающего персонала утверждена общим собранием, что отражено в смете расходов на 2010 год (55, 55 оборот).

В соответствии с решением общего собрания, утвердившего смету доходов и расходов (л.д.55), правление ТСЖ протоколом № 11 от 22.04.2010 г. утвердило штатное расписание, в котором указано о зарплате председателя 24 000 рублей со статьи АУР, зарплаты бухгалтера 17500 рублей со статьи управление домом и доход от аренды помещения подвала, зарплаты дворника 15000 рублей со статьи уборка мусоропровода, уборка лестниц, санитарное содержание территории, зарплата разнорабочего 6000 рублей со статьи техническое обслуживание (л.д.64,65, 107,107 оборот).

Согласно Уставу ТСЖ п.7.3.10 к исключительной компетенции общего собрания относится определение размера вознаграждения членам правления товарищества, установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества.

Члены правления ТСЖ «Невское» работают на безвозмездной основе, председатель правления ТСЖ работает на возмездной основе. На собрании от 05-11 апреля 2010 г. утвержден тариф АУР ТСЖ (административно-управленческие расходы), по которому и определена зарплата председателя правления 24 000 рублей.

Согласно п.5 ст.148 ЖК РФ в обязанности правления входят наем работников и для обслуживания многоквартирным домом увольнение их. Утверждение штатного расписания на заседании правления произведено в соответствии с утвержденными собранием тарифами по коммунальным платежам и тарифам АУР, не превышая утвержденных сумм расходов.

Из объяснения ответчика установлено, что решением правления от 22.04.2010 г. установлена по предложению бухгалтера возможность перераспределения средств (экономии по воде, отоплению, если таковая будет) на другие статьи расходов целях эффективного и рационального распределения средств в текущем году на возможный ремонт подъездов и иные цели для улучшения благоустройства многоквартирного дома. Указанное перераспределение по статьям будет обязательно отражено в финансовом отчете за 2010 год, если таковое перераспределение будет и вынесено на утверждение общего собрания. В настоящее время такового перераспределения не было, что подтверждается отчетом об исполнении сметы доходов и расходов по ТСЖ за 9 месяцев 2010 г.(л.д.101) и возможно не будет в связи с ростом расходов на отопление с ноября 2010 года.

В данном случае, указанное решение правления о возможности перераспределения средств не ущемляет интересы Янкевича А.К., такового перераспределения не было, что подтверждается отчетом об исполнении сметы доходов и расходов по ТСЖ за 9 месяцев 2010 г.(л.д.101). Если таковое произойдет и Янкевича А.К. не устроит расходование денежных средств на ремонт подъездов, иное благоустройство многоквартирного дома, Янкевич А.К. и иные собственники вправе проголосовать против утверждения отчета о расходовании денежных средств за 2010 год при проведении общего собрания в апреле 2011 года.

Между ТСЖ «Невское» и членом ТСЖ Янкевичем А.К. заключен в 2004 году договор на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг (л.д.20-22). В силу п.3.1.1 Договора собственник имеет право на перерасчет в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением коммунальных и эксплуатационных услуг, в силу п.3.24 Договора в случае изменения тарифов на коммунальные услуги ТСЖ вправе в одностороннем порядке производить перерасчет, письменно известив об этом собственника.

Об увеличении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на территории Санкт-Петербурга с 01.08.2010 г. собственники дома были уведомлены правлением ТСЖ (л.д.66, 70-74).

Поэтому в данном случае истец не имеет право на перерасчет платежей за три года, так как за 2007-2009 год уменьшения тарифов не было, а, напротив, было увеличение тарифов на коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонт многоквартирного дома. Также не установлено фактов некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных и эксплуатационных услуг.

Истец не имеет права на возврат 23 031 р.85 коп. за три года за излишне полученную зарплату председателя правления, бухгалтера и за аренду подвального помещения (л.д.145). Зарплата председателя правления, бухгалтера, обслуживающего персонала утверждена общим собранием, что отражено в смете расходов на 2010 год (55, 55 оборот). В соответствии с решением общего собрания, утвердившего смету доходов и расходов (л.д.55) правление ТСЖ протоколом № 11 от 22.04.2010 г. утвердило штатное расписание, в котором указано о зарплате председателя 24 000 рублей со статьи АУР, зарплаты бухгалтера 17500 рублей со статьи управление домом и доход от аренды помещения подвала, зарплаты дворника 15000 рублей со статьи уборка мусоропровода, уборка

лестниц, санитарное содержание территории, зарплата разнорабочего 6000 рублей со статьи техническое обслуживание (л.д.64,65, 107,107 оборот).

Из представленных копий решения мирового судьи и определения Красносельского районного суда установлено, что Янкевич А.К. постоянно не доплачивает плату за жилье и коммунальные услуги, исправляя выставленные ему квитанции. Решением мирового судьи судебного участка № 95 по делу № 2-85/10-95 от 02.06.2010 г. в пределах срока исковой давности 3 года с Янкевича А.К. была взыскана задолженность по оплате коммунальных услуг (л.д.47-48), законность постановленного мировым судьей решения была проверена Красносельским районным судом (л.д.49), в соответствии с указанными судебными постановлениями подтверждена правильность начисления Янкевичу А.К. платежей по коммунальным услугам и иным услугам в соответствии с тарифами, установленными Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга, также признано правомерным выставление ему в квитанции платы по АУР. Расходы ТСЖ «Невское» на обслуживание дома нашли подтверждение в Реестре юридических лиц, с которым был заключены договоры на поставку коммунальных услуг, обслуживание лифтов, на аварийное и техническое обслуживание многоквартирного дома. С ответчика взыскана сумма пени в соответствии с п.14 ст. 155 ЖК РФ в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки, которая была рассчитана представителем ТСЖ. Заявленное в настоящем судебном заседании требование о возврате 23031 р.85 коп. направлено на пересмотр вступившего в законную силу судебного решения по делу № 2-85/10-95.

Согласно ст.155 ч.5 ЖК РФ члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, вносят обязательные платежи или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с платой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления иного специализированного потребительского кооператива.

Согласно п.8 ст.156 ЖК РФ Размер обязательных платежей или взносов членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества (согласно п.1 ч.2 ст.154 ЖК РФ, включая оплату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества) в многоквартирном доме, определяется **органами управления** товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с Уставом товарищества.

Согласно ч.5 ст.46 ЖК РФ Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Согласно п.14 ст.155 ЖК РФ Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается.

Поэтому суд считает необходимым признать недействительным решение собственников помещений по четвертом вопросу п.3 об установлении пени при задолженности по оплате коммунальных услуг более 2 месяцев, начиная с третьего

месяца, в размере ставки рефинансирования ЦБ РФ, поскольку законом не предусмотрено увеличение размера пени.

Руководствуясь ст.198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Отказать Янкевичу Артуру Константиновичу в иске к ТСЖ «Невское» о признании недействительными решения собрания от 05-11 апреля 2010 года об утверждении тарифов по коммунальным платежам, признании недействительным перечня статей расходов по утвержденной смете на 2010 год, признании недействительными штатного расписания от 01.01.2010 г. и от 22.04.2010 г.(протокол заседания правления ТСЖ «Невское») с установлением окладов председателя правления, бухгалтера, дворника, разнорабочего и постатейного перераспределения средств по статьям расходов.

Отказать Янкевичу Артуру Константиновичу в иске к ТСЖ «Невское» о взыскании долга и процентов за чужое пользование денежными средствами.

Признать недействительным решения общего собрания по четвертому вопросу п.3 об установлении пени при задолженности по оплате коммунальных услуг более 2 месяцев, начиная с третьего месяца, в размере ставки рефинансирования ЦБ РФ.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд через Красносельский районный суд в течение 10 дней.

Судья:

