Цечать

Решение по гражданскому делу

Информация по делу

Дело №

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

03 сентября 2018 года <адрес>

Кировский районный суд <адрес>

в составе председательствующего Командыкова Д.Н.,

при секретаре судебного заседания ФИО3

рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЖКО «Берег-Сервис» к ФИО1, ФИО2 о признании недействительным протокола общего собрания собственников многоквартирного дома,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЖКО Берег-Сервис» (далее – ООО «УК «ЖКО Берег-Сервис», Управляющая компания) обратилась в суд с иском к ФИО1, ФИО2 о признании недействительным протокола общего собрания собственников многоквартирного дома.

В обоснование исковых требований указано, что ООО «УК «ЖКО Берег» осуществляет функции по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: <адрес> корпус № с ДД.ММ.ГГГГ. На момент заключения с собственниками жилых помещений договора управления многоквартирным домом, цена включала в себя: плату за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома равную экономически обоснованному размеру платы, определённому органом местного самоуправления <адрес> на соответствующий календарный год для муниципального жилищного фонда. При этом учитывается степень благоустройства многоквартирного дома. Стороны также определили, что размер платы может быть отличным от размера платы, утверждаемого органом местного самоуправления при условии принятия решения на общем собрании собственников об утверждении иного размера платы с учётом предложений и мнений Управляющей компании с обязательным утверждением, путём принятия решения на общем собрании, структуры платы. Стороны определили, что конкретный перечень работ и услуг по договору управления определён в Приложении №. Иные работы и услуги, не включённые в Приложение №, не входят в обязанность Управляющей организации. Понуждение к исполнению иных работ и услуг, в том числе со ссылкой на Приказ Госстроя России № от ДД.ММ.ГГГГ, не допустимы, в части несоответствия Приказа с Приложением №. Размер платы должен отвечать интересам собственников и Управляющей компании. Утверждение собственниками размера платы за содержание и текущий ремонт, в случае отступления от порядка определения платы равной экономически обоснованному размеру платы, определённому органом местного самоуправления <адрес> на соответствующий календарный год для муниципального жилищного фонда, должно быть экономически обоснованным, утверждённый размер платы должен отвечать требованиям соразмерности с перечнем видов работ (услуг) и объёмом и обеспечивать надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома с учётом требований нормативных актов. Таким образом, решение общего собрания собственников многоквартирного дома об установлении размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не может быть произвольным, при его принятии должны учитываться предложения Управляющей компании, а установленный размер платы должен обеспечивать безопасное надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Протокол общего собрания собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: <адрес> корпус № от ДД.ММ.ГГГГ, недействителен, поскольку не соответствует требованиям Жилищного кодекса РФ. Протокол от ДД.ММ.ГГГГ также не соответствует приказу Минстроя России №/пр от ДД.ММ.ГГГГ, приказу Минстроя России №/пр от ДД.ММ.ГГГГ.

Протокол от ДД.ММ.ГГГГ не содержит сведений о лицах принявших участие в общем собрании, указано лишь количество лиц, принявших участие в очной части собрания, без указания количества голосов, которые им принадлежат. Не указано общее количество голосов собственников, указано только количество собственников, принявших участие в голосование, без указания размера их голосов. Не указаны итоги подсчёта голосования, информация о наличии кворума отсутствует. В протоколе не указан состав счётной комиссии, неизвестно кто производил подсчёт голосов и подводил итоги голосования.

ООО «УК «ЖКО Берег» направило в адрес собственников жилых помещений предложение о размере платы, структуре платы на 2018 год. Согласно Приложению № , Постановлению Администрации <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ №, в отношении многоквартирных домов, аналогичных по степени благоустройства, размер платы с ДД.ММ.ГГГГ должен составлять 28,06 рублей – 1,41 рубль (организация работ по предоставлению коммунальных услуг потребителям в жилых помещениях) – 1,61 рубль (надлежащее содержание мусоропроводов), - 25 рублей 04 копейки за 1 кв.м., однако, собственникам был предложен размер платы ниже, чем рекомендовано, а именно 19,77 рублей.

Собственниками жилых помещений было принято решение о сохранении платы на уровне 2017 года на 2018 календарный год в размере 18,67 рублей с 1 кв.м. При этом ДД.ММ.ГГГГ собственниками было принято решение об утверждении платы на 2017 год путём сохранения платы за 2016 год в размере 18,67 рублей за 1 кв.м., в 2016 году принято решение о сохранении уровня платы за 2015 года в размере 18,67 кв.м.

Таким образом, размер платы на 2018 год равен размеру платы, установленному в 2015 году. Кроме того, собственники сохраняют перечень и периодичность, утвержденную в 2015 году. Начиная с ДД.ММ.ГГГГ, в плату за содержание жилого помещения была включена плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также, за отведение сточных вод. Собственники жилых помещений на протяжении четырёх лет не изменяют размера платы и не учитывают экономически обоснованное предложение Управляющей организации, а также, измененный минимальный перечень работ и услуг, необходимый для исполнения Управляющей компанией, утвержденный же размер платы носит произвольный характер.

В связи с этим Управляющая компания просит суд признать недействительным протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенным по адресу: <адрес> корпус № от ДД.ММ.ГГГГ.

Кроме того, просит суд признать размер платы, утвержденный на 2018 календарный год в размере 18 рублей 67 копеек, экономически необоснованным и не подлежащим применению.

В дальнейшем ООО «УК «ЖКО Берег» уточнило исковые требования, дополнив их требованием о возмещении расходов на оплату государственной пошлины в сумме 6 000 рублей (л.д. 241).

В ходе рассмотрения дела было установлено, что ДД.ММ.ГГГГ изменено наименование ООО «УК «ЖКО Берег» на ООО «УК «ЖКО Берег-Сервис».

Представитель ООО «УК «ЖКО Берег-Сервис» - ФИО4, действующая на основании доверенности, доводы искового заявления поддержала в полном объёме.

Ответчики ФИО1, ФИО5 в судебном заседании возражали против удовлетворения исковых требований.

Третье лицо Государственная жилищная инспекция <адрес> о времени и месте судебного заседания извещённое надлежащим образом, в судебное заседание своего представителя не

направило.

Заслушав лиц, участвующих в деле, изучив представленные по делу доказательства в их совокупности, суд пришёл к следующим выводам.

Согласно статье 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ЖК РФ) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

В силу ст. 181.4 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ГК РФ) решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в том числе в случае, если допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющие на волеизъявление участников собрания; у лица, выступающего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия; допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении; допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола (п. 3 ст. 181.2).

Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме регламентирован статьей 45 ЖК РФ, согласно которой общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников. 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.

В силу ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, 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 пунктом 1.1 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, и предусмотренных пунктами 1, 1.1-1, 1.2, 2, 3, 3.1, 4.2, 4.3 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 соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание.

Из материалов гражданского дела следует, что на общем собрании собственников жилых помещений, расположенных в многоквартирном доме по адресу: <адрес> корпус №, оформленном протоколом № от ДД.ММ.ГГГГ, было принято решение об утверждении способа управления в многоквартирном доме – управление управляющей организацией ООО «УК «ЖКО Берег». На этом же собрании был утвержден размер платы за содержание жилья на 2015 год в соответствии с Постановлением Администрации <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ №-п (л.д. 20-21).

Как следует из ч. 3 ст. 161 ЖК РФ, способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

ДД.ММ.ГГГГ между собственниками жилых помещений и ООО «УК «ЖКО Берег» заключен договор № управления многоквартирным домом (л.д. 22-33). Осуществление ООО «УК «ЖКО Берег» функций по управлению многоквартирным домом в спорный период времени, сторонами не оспаривалось.

На общем собрании собственников жилых помещений, расположенных в многоквартирном доме по адресу: <адрес> корпус №, оформленном протоколом от ДД.ММ.ГГГГ, было принято решение об утверждении размера платы за содержание жилья на 2016 год на уровне 2015 года в размере 18,67 рублей (л.д. 35).

В материалы дела представлен протокол общего собрания собственников помещений от ДД.ММ.ГГГГ, инициаторами которого являлись ответчики ФИО1 и ФИО2

Из содержания протокола следует, что голосование проводилось в очной форме ДД.ММ.ГГГГ в 20 часов в 1-м подъезде дома. Количество участников собрания составляло 106 человек. На повестку дня было поставлено ряд вопросов, среди которых утверждение размера платы за содержание жилого помещения на 2018 год. Общим собранием собственников было принято решение о сохранении тарифа на уровне прошлого года в размере 18,67 рублей, при этом «за» проголосовало 105 человек, «против» проголосовало 0 человек, воздержался 1 человек. В протоколе также содержится суждение о том, что предложенный Управляющей компанией тариф, включает работы, не имеющие отношения к обслуживанию дома, либо фактически не исполняющиеся.

Данный протокол от ДД.ММ.ГГГГ был получен Управляющей компанией ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 34).

Рассмотрев протокол от ДД.ММ.ГГГГ, Управляющая компания направила ДД.ММ.ГГГГ в адрес ответчиков письмо, в котором выразила несогласие с утвержденным размером платы за содержание жилья на уровне 2017 года в размере 18,67 рублей на 2018 год, поскольку, по мнению компании, данный размер платы не позволяет обеспечивать содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, не является экономически обоснованным, принят без учета рекомендаций управляющей организации (л.д. 13-14).

Оспаривая протокол от ДД.ММ.ГГГГ, истец ссылается на несоответствия протокола Приказу Минстроя России от ДД.ММ.ГГГГ N 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах», Приказу Минстроя России от ДД.ММ.ГГГГ N 937/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор».

Согласно п. 11 Приказа Минстроя России от ДД.ММ.ГГГГ N 937/пр, протокол общего собрания собственников жилых помещений должен включать сведения о лицах, принявших участие в общем собрании и приглашенных для участия в нем; об общем количестве голосов собственников помещений в многоквартирном доме; о количестве голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании на общем собрании; об общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме; о наличии или отсутствии кворума общего собрания (пункты «в,г,д,е,з»).

Обязательными приложениями к протоколу общего собрания является в том числе список собственников помещений в многоквартирном доме, присутствовавших на общем собрании, содержащий сведения о собственниках помещений в многоквартирном доме (п.п. «г» п. 19 Приказа Минстроя России от ДД.ММ.ГГГГ N 937/пр).

Протокол общего собрания составляется в письменной форме, подписывается председателем общего собрания и секретарем общего собрания, а также членами счетной комиссии. В протоколе должны быть указаны дата и место проведения общего собрания, повестка дня, кворум, решения, принятые по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался" (п. 22 Приказа Минстроя России от ДД.ММ.ГГГГ N 411/пр).

Согласно статье 48 ЖК РФ правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в

многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя (часть 1).

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (часть 3).

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (часть 4).

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме очно-заочного голосования, осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (часть 4.1).

В соответствии со ст. 181.5. ГК РФ если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно:

1) принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества;

2) принято при отсутствии необходимого кворума;

3) принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания;

4) противоречит основам правопорядка или нравственности.

Согласно п. 109 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" решение собрания не может быть признано недействительным в силу его оспоримости при наличии совокупности следующих обстоятельств: голосование лица, права которого затрагиваются этим решением, не могло повлиять на его принятие, и решение не может повлечь существенные неблагоприятные последствия для этого лица (пункт 4 статьи 181.4 ГК РФ).

К существенным неблагоприятным последствиям относятся нарушения законных интересов как самого участника, так и гражданско-правового сообщества, которые могут привести, в том числе к возникновению убытков, лишению права на получение выгоды от использования имущества гражданско-правового сообщества, ограничению или лишению участника возможности в будущем принимать управленческие решения или осуществлять контроль за деятельностью гражданско-правового сообщества.

Значимыми по делу обстоятельствами при разрешении настоящего спора являются наличие кворума, легитимность лиц, участвующих в голосовании, соблюдение порядка подготовки и проведения собрания, голосования на нем и подсчета голосов, что имеет существенное значение для правомочности принимаемых общим собранием решений, следовательно, их законности.

Бремя доказывания указанных обстоятельств по делу лежит на ответной стороне.

Согласно части 3 статьи 45 ЖК РФ, 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.

В материалы дела представлен список лиц, участвовавших в голосовании на общем собрании собственников, проведенном ДД.ММ.ГГГГ. Согласно протоколу, в голосовании приняло участие 106 человек. Оспаривая протокол общего собрания от ДД.ММ.ГГГГ, истец указывает на необходимость исключения из списка лиц, принявших участие в собрании, следующие квартиры: 61, 86, 91, 103, 105, 111, 125, 132, 162. В ходе судебного разбирательства стороны не возражали против исключения из

списка участников квартир № и 103, поскольку как было установлено, подписи от указанных квартир выполнены не собственниками жилых помещений. В остальной части суд соглашается с расчётом кворума представленным ответчиками, который истцом опровергнут, не был.

Таким образом, суд пришёл к выводу, что собрание проведено при наличии кворума, существенных нарушений порядка созыва и проведения оспариваемого собрания собственников помещений многоквартирного дома не допущено.

ООО «УК «ЖКО Берег» также просит признать экономически необоснованным и не подлежащим применению размер платы за содержание имущества, утвержденный общим собранием от ДД.ММ.ГГГГ.

В силу ч.ч. 2.3 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

В соответствии с ч. 7 ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации 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. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Аналогичные положения закреплены в п. 31 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, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ № (далее - Правила), согласно которым 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.

Предложения управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

Пункт 17 Правил устанавливает, что собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

В соответствии с п. 35 Правил указанные в пунктах 31 - 34 настоящих Правил размеры платы за содержание жилого помещения и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

Таким образом, законодатель возлагает на собственников помещений первоочередную обязанность утверждения на общем собрании перечня услуг и работ, условия их оказания и

выполнения, а также размер их финансирования посредством определения размера платы за содержание жилого помещения с учетом предложений управляющей организации.

Постановлением Администрации <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ №-п «О плате за содержание жилого помещения» утвержден размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, проживающих в многоквартирных домах, имеющих все виды благоустройства, оборудованных лифтом и мусоропроводом, при наличии газовых плит.

В ходе судебного разбирательства установлено, что истцом собственникам жилых помещений был предложен размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере 19,77 рублей (л.д. 46). При этом в размер платы включена плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества. Постановлением Администрации <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ №-п был установлен размер платы за 1 кв.м. общей площади жилого помещения за содержание жилого помещения при отсутствии газовых плит в размере 28,06 рублей, при наличии газовых плит 28,94 рубля (л.д. 48).

Как уже было отмечено общим собранием собственников от ДД.ММ.ГГГГ было принято решение о сохранении тарифа на уровне прошлого года в размере 18,67 рублей на 2018 года, при этот уровень был неизменным с 2015 года.

Требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены постановлением Правительства РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", которым утвержден минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

В названном документе перечислено, что именно должно включаться в содержание и техническое обслуживание дома, а также указаны параметры и условия, которым в целях безопасности людей и сохранности жилого дома в любом случае должны отвечать строительные конструкции этого дома независимо от желания собственников отдельных его помещений и включения ими соответствующих работ и услуг в договор с управляющей компанией.

Как разъяснил Верховный суд РФ в п. 16 Постановления Пленума от ДД.ММ.ГГГГ N 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности» при разрешении споров, связанных с внесением платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, услуги и работы по управлению таким домом, следует учитывать, что утвержденный общим собранием собственников размер такой платы не может устанавливаться произвольно, должен обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства и отвечать требованиям разумности. (п. 16 Постановления Пленума Верховного суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 22).

Ответчиками в судебном заседании не представлено экономического обоснования для снижения стоимости услуг по организации работ по содержанию и ремонту общего имущества. Несогласие с ранее установленными тарифами само по себе не свидетельствует об их экономической необоснованности.

Суд, принимая во внимание приведенные выше положения закона, устанавливающие принципы установления тарифов на обслуживание жилья, а также принимая во внимание разъяснения п. 16 Постановления Пленума Верховного суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 22, находит примененный собственниками принцип расчета не соответствующим требованиям закона. Фактически собственниками в основу расчета экономической обоснованности тарифа заложен меньший объем услуг по сравнению с обязательным перечнем, утв. Постановлением Правительства РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 290, Постановлением Госстроя РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», которое устанавливает периодичность выполнения работ (оказания услуг), связанных с эксплуатацией жилищного фонда, а также строительными, санитарными правилами и нормами.

Указание в оспариваемом протоколе общего собрания на то, что предложенный Управляющей компанией тариф включает работы, которые фактически не оказываются, либо не имеют отношения к обслуживанию дома, суд находит несостоятельным, поскольку указанные обстоятельства какими-либо доказательствами не подтверждены.

Суд приходит к выводу о том, что собственники вправе обсуждать и устанавливать на общем собрании тариф за содержание жилого помещения исходя из особенностей дома, его потребностей и с обязательным учетом положений законодательства, устанавливающих минимальный перечень видов работ по обслуживанию общего имущества и их периодичности. Фактически установленный собственниками тариф не в полной мере учитывает положения законодательства о минимальном перечне работ и их периодичности, что нельзя признать правильным и экономически обоснованным.

Изложенное является основанием для удовлетворения требований управляющей компании о признании решения общего собрания в части установления тарифа на обслуживание жилья в размере 18,67 руб. на 2018 год недействительным.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 39, 194-199, 233 – 237 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЖКО «Берег-Сервис» к ФИО1, ФИО2 о признании недействительным протокола общего собрания собственников многоквартирного дома, удовлетворить.

Признать недействительным протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: <адрес> корпус 1 от ДД.ММ.ГГГГ в части утверждения размера платы за содержание имущества на 2018 календарный год в размере 18 рублей 67 копеек.

Признать недействительным решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: <адрес> корпус 1 от ДД.ММ.ГГГГ об утверждении размер платы за содержание имущества на 2018 календарный год в размере 18 рублей 67 копеек.

Решение может быть обжаловано сторонами в Омский областной суд путем подачи апелляционной жалобы через Кировский районный суд <адрес> в течение месяца с момента изготовления мотивированного решения.

Судья Д.Н. Командыков

Мотивированное решение изготовлено ДД.ММ.ГГГГ.