

КОПИЯ

Дело № 2-1574\2013

09 июля 2013г.

**РЕШЕНИЕ**  
**Именем Российской Федерации**

Кировский районный суд Санкт-Петербурга  
в составе: председательствующего судьи Кононок Е.В.,  
при секретаре Ландеховской Ю.В.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску  
Товарищества собственников жилья «Коллонтай, 17» к  
о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и  
коммунальным услугам,

**у с т а н о в и л:**

ТСЖ «Коллонтай, 17» обратилось в суд с иском к Ивановой Е.А.  
просило взыскать с ответчицы задолженность по оплате за жилое  
помещение и коммунальным услугам в размере руб. 27 коп. и  
госпошлину в размере руб. 00 коп.

В связи с частичным погашением долга ответчицей в период  
рассмотрения дела, уточнив требования 04.06.2013г., истец просил  
взыскать с ответчицы задолженность за период с января 2012 по январь  
2013 года, в размере руб. 00 коп. и государственную пошлину в  
сумме руб. 00 коп.

В обоснование требований истец указал, что является управляющей  
компанией данного дома, ответчик является собственником квартиры 145,  
общей площадью кв.м., в доме 17 корпус 2 по ул.Колонтай в г.Санкт-  
Петербурге, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносит не в  
полном объеме.

Представитель истца, по доверенности Алексейцев В.В., в судебное  
заседание явился, иск поддержал.

Ответчик .., в судебное заседание не явилась, доверила  
представлять свои интересы по доверенности .., который в  
судебном заседании иск не признал, полагал необоснованным включение в  
состав расходов оплату услуг консьержа, который собственник  
действительно не оплачивает, а также ссылаясь на то, что ответчик не  
является членом ТСЖ. В деле имеется письменный отзыв.

3 лицо – Иванова М.В., в судебное заседание не явилась, надлежаще  
извещена.

Суд выслушав лиц, явившихся в судебное заседание, исследовав  
материалы дела, находит исковые требования подлежащими  
удовлетворению, учитывая следующее.

В соответствии с ч. 3 ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения  
несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение

-2-

является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

Согласно положениям ст. 249 ГК РФ и п.1 ст.158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В силу ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; плату за коммунальные услуги.

Согласно положениям ст. 153 ЖК РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. У собственника жилого помещения обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

В силу ч. 5 ст. 155 ЖК РФ члены ТСЖ вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления ТСЖ.

В соответствии с ч. 8 ст. 156 ЖК РФ размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органом управления товарищества в соответствии с Уставом ТСЖ.

Размеры платежей и взносов за пользование помещением согласно пп. 2, 3 ч. 1 ст. 137, п. 4 ч. 1 ст. 145 Жилищного кодекса РФ устанавливаются товариществом собственников жилья на основании сметы расходов и доходов на год, которая утверждается общим собранием членов товарищества собственников жилья.

Из материалов дела следует, что ответчик [redacted] является собственником кв. [redacted] в доме 17 корпус [redacted] по улице Колонтай в г.Санкт-Петербурге.

В соответствии с Уставом ТСЖ «Колонтай,17» является управляющей компанией данного многоквартирного дома.

Согласно копии финансово-лицевого счета, представленной истцом, за ответчицей числится задолженность по оплате квартиры и коммунальных платежей за период с января 2012 по январь 2013 года, в размере 5559 руб. 04 коп.

Сметы доходов и расходов за период задолженности ответчика, а также протокол общего собрания членов товарищества представлены в материалах

дела. Согласно представленным сметам расходов общим собранием ТСЖ от 10.05.2012г. утверждены, в т.ч. на 2012 год расходы по статье «дежурные парадной» (Консьерж) которые ответчица не оплачивала, что не оспаривается ее представителем.

Также ТСЖ представлены в материалы дела договоры подряда за спорный период 2012 года, заключенные с 4 консьержами на оказание услуг.

Представитель ответчика в судебном заседании не отрицал, что сумма задолженности образовалась из-за неуплаты его доверителем оплаты услуг консьержа за предыдущие годы, одновременно он ссылаясь на то, что данная услуга не может быть навязано собственнику, не являющемуся членом ТСЖ без отдельного договора и представил свой расчет задолженности, исключая данную услугу.

В соответствии с пп. 2, 3, 4 ч. 1 ст. 137 ЖК РФ ТСЖ вправе определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные ЖК РФ и уставом товарищества цели; устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме; выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги.

На основании данных правовых норм ТСЖ вправе было самостоятельно установить расходы по оплате услуг «дежурных парадной» (Консьерж) что действующему законодательству не противоречит.

В силу положений ст. 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятые в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, являются обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Как установлено судом, самостоятельных требований о признании вышеуказанного решения общего собраний недействительным ответчицей заявлено не было.

Согласно п. 28 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения: а) платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений; б) обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или

собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. При этом собственники помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с ч. 6 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Часть 6 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливает, что не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

В то же время Пунктом 33 указанных Правил предусмотрено, что размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, определяются органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

Из указанных правовых норм следует, что собственники помещений, не являющиеся членами товарищества собственников жилья, обязаны оплачивать расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме; установление размера таких платежей относится к компетенции органов управления товарищества собственников жилья; отказ части собственников помещений от вступления в члены товарищества собственников жилья либо от заключения договора с товариществом собственников жилья (в соответствии с ч. 6 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации) не освобождает их от участия в несении расходов на содержание и ремонт общего имущества.

Более того, согласно правовой позиции Конституционного Суда РФ, изложенной в Постановлении от 03.04.1998г. №10-П, отсутствие членства в ТСЖ не влечет для таких домовладельцев утраты с ТСЖ иных правовых связей, кроме членства в товариществе, и их отказ от вступления в члены ТСЖ не освобождает их от участия в несении необходимых расходов, связанных с управлением, содержанием и эксплуатацией дома.

При таких обстоятельствах доводы представителя ответчика о том, что собственник \_\_\_\_\_ не является членом ТСЖ, в связи с чем, на нее не

могут распространяться решения общего собрания членом ТСЖ, суд находит несостоятельными.

Учитывая, что ответчиком решение общего собрания ТСЖ не оспаривалось, встречных требований об оспаривании расчета задолженности не предъявлялось, до настоящего времени задолженность ответчиком не погашена, суд находит исковые требования о взыскании с ответчицы задолженности за период с января 2012 г. по январь 2013 года в размере [redacted] руб. 04 коп. подлежащими удовлетворению в полном объеме, как основанные на законе.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежит взысканию государственная пошлина, уплаченная при подаче иска в размере 3027 руб. 00 коп.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 194-199, 167 ГПК РФ, суд,

**р е ш и л:**

Взыскать с [redacted] в пользу Товарищества собственников жилья «Коллонтай, 17» задолженность по квартирной плате и коммунальным услугам за период с января 2012г. по январь 2013г. в размере [redacted] ( [redacted] ) руб. 04 коп.

Взыскать с [redacted] в пользу Товарищества собственников жилья «Коллонтай, 17» расходы по оплате госпошлины 3027 ( [redacted] ) руб. 00 коп.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Судья

КОПИЯ ВЕРНА  
Судья: \_\_\_\_\_  
Секретарь: *Allef*

РЕШЕНИЕ  
вступило  
в законную силу  
«13» 08 2013 г.  
Судья: \_\_\_\_\_  
Секретарь: *Allef*