

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Ярославский районный суд Ярославской области в составе: председательствующего судьи Орловой Ю.В., при ведении протокола судебного заседания помощником, судьи Жоржوليани К.К., секретарем Бырдиной А.А., рассмотрев в открытом судебном заседании в г.Ярославле 14 июля 2023 года гражданское дело по иску ТСЖ «Мой Дом» к Малышеву Владимиру Николаевичу, Строковой Елене Геннадьевне, Кононову Павлу Сергеевичу, Черевской Маргарите Николаевне, Яковлеву Роману Петровичу, Сергееву Юрию Сергеевичу, Ерохиной Людмиле Александровне, Малышевой Екатерине Александровне, Криулиной Наталье Юрьевне, Сякиной Татьяне Александровне, Бабунину Александру Леонидовичу, Казанскому Игорю Станиславовичу о взыскании задолженности по расходам за содержание и ремонт имущества общего пользования, по исковому заявлению Бабунина Александра Леонидовича к ТСЖ «Мой Дом» о признании в части недействительными решений общих собраний, возложении обязанности по заключению договора, взыскании компенсации морального вреда,

установил:

ТСЖ «Мод Дом» (ИНН: 7627023296; ОГРН 1027601594591, адрес: Ярославская область, Ярославский район, с.Сарафоново, ул.Лесная, д.8) на праве собственности принадлежит следующее имущество:

- газопровод низкого давления с кадастровым номером 76:17:010101:19379, протяженностью 1696 м, расположенный по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Бекреневский сельский округ, с.Сарафоново (дата государственной регистрации – 22.07.2019; основание государственной регистрации – решение суда № 2-275/18, выдан 20.07.2018, Ярославский районный суд Ярославской области);
- газопровод высокого давления с кадастровым номером 76:17:181401:833, протяженностью 1283 м., расположенный по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Бекреневский сельский округ, с.Сарафоново (дата государственной регистрации – 22.07.2019; основание государственной регистрации – решение суда, № 2-275/18, выдан 20.07.2018, Ярославский районный суд Ярославской области);
- сети водоснабжения с кадастровым номером 76:17:186201:1146, протяженностью 2499 м., расположенные по адресу: Ярославская область, Ярославский район, с.Сарафоново, ул.Лесная (дата государственной регистрации – 05.09.2018, основание государственной регистрации – решение суда, № А82-23551/2017, выдан 25.04.2018, Арбитражный суд Ярославской области);
- сооружения канализации с кадастровым номером 76:17:186201:1211, протяженностью 1541 м., расположенные по адресу: Ярославская область, Ярославский район, с.Сарафоново, ул.Лесная (дата государственной регистрации – 05.09.2018, основание государственной регистрации – решение суда, № А82-23551/2017, выдан 25.04.2018, Арбитражный суд Ярославской области).

Строковой Елене Геннадьевне с [REDACTED] года на праве собственности принадлежит жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] площадью [REDACTED] и земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенные по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Бекреневский с/о [REDACTED] (выписка на л.д.143 т.2).

Кононову Павлу Сергеевичу с [REDACTED] года на праве собственности принадлежит жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] площадью [REDACTED] и земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенные по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Бекреневский с/о. [REDACTED] (выписка на л.д.146 т.2).

Сякиной Татьяне Александровне с [REDACTED] года на праве собственности принадлежит жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] площадью [REDACTED] и земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенные по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Бекреневский с/о. [REDACTED] «а» (выписка на л.д.151 т.2).

Черевской Маргарите Николаевне с [REDACTED] года на праве собственности принадлежат [REDACTED] в праве собственности на жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] площадью [REDACTED] и земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенные по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Бекреневский с/о. [REDACTED] принадлежат [REDACTED] в праве собственности на жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] площадью [REDACTED] и земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] (выписка на л.д.155 т.2).

Криулиной Наталье Юрьевне с [REDACTED] года на праве собственности принадлежит жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] площадью [REDACTED] и земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенные по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Бекреневский с/о. [REDACTED] (выписка на л.д.159 т.2).

Ерохиной Людмиле Александровне с [REDACTED] года на праве собственности принадлежит жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] площадью [REDACTED] и земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенные по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Бекреневский с/о. [REDACTED] (выписка на л.д.162 т.2).

Казанскому Игорю Станиславовичу с [REDACTED] года на праве собственности принадлежит жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] площадью [REDACTED] и земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенные по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Бекреневский с/о. [REDACTED] (выписка на л.д.165 т.2).

Бабунину Александру Леонидовичу [REDACTED] года на праве собственности принадлежит жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] площадью [REDACTED] и земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенные по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Бекреневский с/о. [REDACTED] (выписка на л.д.168 т.2).

Сергееву Юрию Сергеевичу с [REDACTED] года на праве собственности принадлежит жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] площадью [REDACTED] и земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенные по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Бекреневский с/о. [REDACTED] (выписка на л.д.171 т.2).

Яковлеву Роману Петровичу с [REDACTED] на праве собственности принадлежит жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] площадью [REDACTED] и земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенные по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Бекреневский с/о. [REDACTED] (выписка на л.д.175 т.2).

Мальшеву Владимиру Николаевичу на праве собственности принадлежит жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] площадью [REDACTED], расположенный по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Бекреневский [REDACTED]. Право собственности возникло на основании решения Ярославского районного суда Ярославской области от [REDACTED] дата государственной регистрации – [REDACTED].

Мальшевой Екатерине Александровне [REDACTED] на праве собственности принадлежал жилой дом с кадастровым номером [REDACTED], площадью [REDACTED], расположенный по адресу: Ярославская область, Ярославский район, [REDACTED].

ТСЖ «Мой Дом» обратилось в суд с иском к Мальшеву В.Н., Строковой Е.Г., Кононову П.С., Черевской М.Н., Яковлеву Р.П., Сергееву Ю.С., Ерохиной Л.А., Мальшевой Е.А., Криулиной Н.Ю., Сякиной Т.А., Бабунину А.Л., Казанскому И.С., в котором просит взыскать с ответчика Бабунина А.Л. задолженность по расходам на содержание и ремонт имущества общего назначения в размере 51 000 рублей, задолженность по уплате пени в размере 14 035,05 рублей, всего взыскать с ответчика Бабунина А.Л. 65 035,05 руб. Взыскать с каждого из остальных ответчиков в пользу ТСЖ «Мой Дом» задолженность по расходам на содержание и ремонт имущества общего назначения в размере 54 000 рублей, задолженность по уплате пени в размере 15 450,08 руб., а всего 69 450,08 руб.

В иске указано, что ТСЖ «Мой Дом» на праве собственности принадлежит следующее имущество:

- наружные сети электроснабжения ВЛ-10 кВ, протяженностью 600 м, расположенные по адресу: Ярославская область, Ярославский район, с/о Бекреневский, с.Сарафоново, ул.Лесная, год ввода в эксплуатацию 2010, кадастровый номер 76:17:186201:1147;
- наружные сети электроснабжения ВЛ-0,4 кВ с КТП на 400 кВа протяженностью 1529 м, расположенные по адресу: Ярославская область, Ярославский район, с/с Бекреневский, с.Сарафоново, ул.Лесная, год ввода в эксплуатацию 2010, кадастровый номер 76:17:186201:1148;
- наружные сети водоснабжения с водонапорной башней диаметром 110 мм протяженностью 2499 м, расположенные по адресу: Ярославская область, Ярославский район, с/о Бекреневский, с.Сарафоново, ул.Лесная, год ввода в эксплуатацию 2010, кадастровый номер 76:17:186201:1146;
- сооружение канализации диаметром 60 мм с КНС протяженностью 1541 м, расположенные по адресу: Ярославская область, Ярославский район, с/о Бекреневский, с.Сарафоново, ул.Лесная, кадастровый номер 76:17:186201:1211;
- сооружение газопровода низкого давления для 82 жилых домов, протяженность 1695,9м, расположенный по адресу: Ярославская область, Ярославский район, с/о Бекреневский, с.Сарафоново, ул.Лесная, кадастровый (или условный) номер 76-76-24/034/2012-361;
- сооружение газопровода высокого давления для 82 жилых домов, протяженность 1283,3 м, расположенный по адресу: Ярославская область, Ярославский район, с/о Бекреневский, с.Сарафоново, ул.Лесная, кадастровый (или условный) номер 76-76-24/034/2012-362.

Право собственности истца на указанные выше объекты недвижимости зарегистрировано в ЕГРН.

Указанное имущество общего назначения предназначено для обслуживания индивидуальных жилых домов жилого квартала с.Сарафоново, возведенных ТСЖ «Мой Дом».

Все жилые дома, включая жилые дома ответчиков, подключены к инженерным коммуникациям: наружным сетям водоснабжения с водонапорной башней, наружным сетям электроснабжения ВЛ-10 кВ, наружным сетям электроснабжения ВЛ-0,4 кВ с КТП на 400 кВа, газопроводу высокого давления для 82 домов, газопроводу низкого давления, сетям канализации.

Ответчики, не являясь членами товарищества, как собственники жилых домов, осуществляют постоянное пользование имуществом общего назначения (инженерно-техническими сетями), находящимися в собственности и управлении товарищества.

В соответствии с решением общего собрания ТСЖ «Мой Дом» (Протокол от 23.03.2019 года) с 01.01.2019 года установлен ежемесячный взнос на содержание и ремонт имущества общего назначения в размере 1 500 рублей с домовладения.

В соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ «Мой Дом» (Протокол от 27.05.2020 года) с 01.01.2020 года установлен ежемесячный взнос на содержание и ремонт имущества общего назначения в размере 1 500 рублей с домовладения.

В соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ «Мой Дом» (Протокол от 17.06.2021 года) с 01.01.2021 года установлен ежемесячный взнос на содержание и ремонт имущества общего назначения в размере 1 500 рублей с домовладения.

Таким образом, размер взносов, связанных с оплатой расходов на содержание имущества общего назначения, предназначенного для обслуживания домовладений за период с 15 июня 2019 года по 15 июня 2022 года включительно составил 54 000 рублей с домовладения из расчета 1 500 рублей в месяц (1500x36).

Ответчики, как собственники домовладений, осуществляя постоянное пользование имуществом общего назначения, свои обязанности по участию в содержании данного имущества, внесении платы за содержание в размере, установленном сметой доходов и расходов, утвержденной общим собранием членов товарищества, не исполняют, несмотря на своевременно выставляемые счета на оплату.

Бабунин А.Л. обратился в суд с иском к ТСЖ «Мой Дом», в котором просит:

1. признать недействительными 4-й пункт протоколов общих собраний членов ТСЖ «Мой Дом» от 23.03.2019 года, от 27.05.2020 года, от 17.06.2021 года в части утверждения сметы доходов и расходов на содержание имущества общего назначения;
2. обязать ТСЖ «Мой Дом» заключить договор на содержание имущества и оказания коммунальных услуг в согласованном между сторонами варианте;
3. обязать ТСЖ «Мой Дом» предоставлять собственникам индивидуальных жилых домов до начала оплачиваемого ежегодного периода сметы расходов на содержание имущества общего назначения, полностью исключив платежи, не связанные с этим;
4. взыскать компенсацию морального вреда в сумме 50 000 рублей.

В иске указано, что Бабунин А.Л. является собственником жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, Ярославский район, [REDACTED] ТСЖ «Мой Дом» является собственником инженерных коммуникаций, обслуживающих улицу Лесную в с.Сарафоново, а именно: сети канализации с КНС, сети водоснабжения с водонапорной башней. Считает, что члены ТСЖ «Мой Дом», не являясь собственниками имущества общего назначения, неправомочны утверждать сметы на его содержание, тем более включать в них расходы, не связанные с его содержанием. ТСЖ «Мой Дом» в платежном документе не указывает перечень услуг, за которые необходимо производить оплату. Все эти годы ТСЖ «Мой Дом» противозаконно возлагает на себя бремя содержания своего имущества, оплаты различных расходов, не связанных с оказанием коммунальных услуг всего по двум видам, оплатой долгов, на собственников индивидуальных жилых домов. ТСЖ «Мой Дом» не предоставляет информации о

состоянии коммуникаций, их безопасной работе, о качестве услуг, что нарушает права истца как потребителя. В отчетах и затратах ТСЖ нет конкретных цифр о суммах расходов. Заключения ревизионной комиссии о результатах проверки не публикуются. Смета расходов на текущий год утверждается в середине года, в то время как платежные документы выставляются ежемесячно, с начала года.

Судом вынесено определение о соединении указанных исков в одно производство.

В судебном заседании представители ТСЖ «Мой Дом» по доверенностям Филиппова Л.С., Горшков О.П. исковые требования поддержали. Исковые требования Бабунина А.Л. не признали, указывая, что на основании вступившего в законную силу решения суда от 28.07.2021г. по делу № 2-152/21 были разрешены иски Бабунина А.Л. к ТСЖ «Мой Дом» об обязанности заключить договор. Решением суда на стороны возложена обязанность по заключению договора о содержании и ремонте объектов инфраструктуры и другого имущества общего назначения в редакции, предложенной ТСЖ «Мой Дом». После вступления решения суда в законную силу Бабунин А.Л. его не исполняет, от заключения договора уклоняется. Каких-либо оснований для изменения условий договора нет. Также просили применить к требованиям Бабунина А.Л. об оспаривании решений общих собраний срок давности. Бабунин А.Л. принимал участие в указанных общих собраниях, о принятых на них решениях ему было известно. Размер взноса в 1500 рублей был определен исходя из размера тех затрат, которые несет товарищество на содержание сетей водоснабжения, газоснабжения и электроснабжения. Дома ответчиков подключены к указанным сетям, но оплачивать их содержание ответчики отказываются. Требование ответчиков получить тариф при использовании указанных сетей не основаны на законе.

Присутствовавшие в судебном заседании ответчики Криулина Н.Ю., Бабунин А.Л., Сякина Т.А., Строкова Е.Г., представитель ответчиков Строковой Е.Г., Сякиной Т.А. по доверенности Казымова Ж.С., представитель ответчиков Казанского И.С., Яковлева Р.П., Кононова П.С., Малышева В.Н. по ордеру адвокат Красикова Н.В. (до перерыва 06.07.2023г.), ответчик Ерохина Л.А. исковые требования не признали, поддержали представленные в материалы дела письменные возражения.

В возражениях на иск указано, что сети водоснабжения, канализации, газоснабжения принадлежат юридическому лицу ТСЖ «Мой Дом». Члены ТСЖ «Мой Дом» не вправе утверждать сметы на содержание имущества юридического лица. В сметы за 2019-2022г. включены расходы, которые нельзя отнести к расходам по содержанию инженерных коммуникаций, такие как судебные расходы, госпошлина, услуги адвоката, погашение задолженности по решениям судов, расходы на содержание офиса.

Кроме того, жители (ответчики по делу) являются пользователями недвижимого имущества (собственник ТСЖ «Мой Дом»), т.е. абонентами, дома которых подключены к инженерным коммуникационным сетям, собственником которых является единолично ТСЖ «Мой Дом».

Для абонентов начисление платы за пользование сетями должно происходить по утвержденным тарифам, а не произвольно, как это делает истец. В данные тарифы входит ремонт и содержание имущества собственника. В связи с чем, суммы, выставленные ТСЖ «Мой Дом» к ответчикам, являются незаконными и необоснованными.

Каких-либо правовых оснований для возложения на ответчиков обязанности нести расходы по содержанию, ремонту имущества, которое им не принадлежит, нет.

Также заявили о применении срока исковой давности.

В судебное заседание не явились ответчики Малышева Е.А., Казанский И.С., Малышев В.Н., Кононов П.С., Черевская М.Н., Яковлев Р.П., Сергеев Ю.С., представители третьих лиц – Администрации ЯМР ЯО, МУП ЯМР «Водопроводно-канализационное хозяйство»,

ООО «Газпром межрегионгаз Ярославль», АО «Газпром газораспределение Ярославль», Ярославский РОСП УФССП по ЯО по неизвестной суду причине, о слушании дела извещены надлежаще.

Суд определил рассмотреть дело при имеющейся явке.

От третьего лица – Муниципального предприятия Ярославского муниципального района «Водопроводно-канализационное хозяйство» поступил письменный отзыв (том 5 л.д.59), в котором указано, что договорные отношения между МП ЯМР «ВКХ» и ТСЖ «Мой Дом» отсутствуют. ТСЖ «Мой Дом» среди абонентов МП ЯМР «ВКХ» не значится. По вопросу передачи коммунальных систем в МП ЯМР «ВКХ» ТСЖ «Мой Дом» не обращалось. Передача коммунальных систем производится в порядке, предусмотренном «Правилами подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения», утвержденных постановлением Правительства РФ от 30.11.2021г. № 2130.

Свидетель Митрофанов В.С. в судебном заседании 17.03.2023г. пояснил, что является членом ТСЖ «Мой Дом», членом ревизионной комиссии. У него нет задолженности по оплате за содержание имущества общего пользования. Им проводилась ревизия за период с 01.01.2021г. по 01.12.2021г. Все расходы ТСЖ были подтверждены представленными документами, но сами документы были оформлены не надлежаще. Все недочеты были отражены в акте ревизионной проверки. Общие собрания членов ТСЖ проводятся в середине года, поэтому первую половину году оплата происходит без каких-либо решений, по выставляемым ТСЖ квитанциям. Вопрос с передачей сетей поднимается постоянно, но ничего не делается. На газовой трубе построены гаражи, заборы, что препятствует их передаче в специализированную организацию.

Суд, заслушав участников процесса, проверив и исследовав письменные материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии с пунктом 1 статьи 123.12 Гражданского кодекса Российской Федерации товариществом собственников недвижимости признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, садовых домов, садовых или огородных земельных участков и т.п.), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

Согласно части 1 статьи 135 Жилищного кодекса Российской Федерации товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 настоящего Кодекса, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, а также для осуществления иной деятельности, направленной на

достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

В силу пункта 2 части 2 статьи 136 названного кодекса товарищество собственников жилья может быть создано собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома. Решения о создании товарищества, об утверждении его устава принимаются по соглашению всех собственников данных домов. Решения об избрании правления товарищества, о наделении гражданина (в том числе одного из собственников жилых домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя правления товарищества принимаются на общем собрании собственников жилых домов большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников жилых домов.

Из материалов дела следует, что 24.09.2002г. было создано товарищество собственников жилья «Мой Дом» (ОГРН 1027601594591), адрес юридического лица: Ярославская область, Ярославский район, с.Сарафоново, ул.Лесная, д.8.

Пунктами 2.1, 2.2. Устава ТСЖ «Мой Дом» установлено, что Товарищество собственников жилья является добровольным объединением граждан – собственников жилья, созданного ими для совместного использования имущества, находящегося в их общей собственности и (или) в общем пользовании в силу закона.

Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью. Предметом деятельности Товарищества является совместное использование имущества, находящегося в их общей собственности и (или) в общем пользовании в силу закона, и управление им в установленных законодательством пределах, распоряжение общим имуществом. Основными видами деятельности Товарищества являются:

- обеспечение совместного использования имущества;
- содержание, обслуживание, эксплуатация, благоустройство и ремонт общего имущества;
- финансирование совместного использования, содержания, эксплуатации, развития общего имущества, в том числе прием платежей, оплата услуг ресурсоснабжающих, подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредиторов и займов;
- оформление прав на объекты недвижимости;
- охрана общего имущества, прилегающей территории, имущества собственников жилья;
- содержание и благоустройство прилегающей территории;
- текущий и капитальный ремонт общего имущества;
- представление интересов собственников и владельцев жилья в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- передача в аренду и/или использование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, прилегающей территории;
- ведение реестра собственников и владельцев жилья.

Пунктом 3.1.2, 3.1.3 предусмотрено, что товарищество вправе определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и Уставом Товарищества цели; устанавливать на основе принятой сметы доходов (утвержденной общим собранием членов Товарищества) и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого домовладельца в соответствии с

размером участка, занимаемого домостроением, количеством проживающих жителей, наличием бань, бассейнов, животных.

Пунктом 5.2 Устава предусмотрено, что средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей, вступительных, членских взносов на содержание коммунальных систем и иных взносов членов Товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества, приведение текущего и капитального ремонта; предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

Как следует из материалов дела, ТСЖ «Мой Дом» создано в пределах территориально обособленного коттеджного поселка, недвижимое имущество членов товарищества расположено в границах единых дорог, сетей электроснабжения, и других элементов инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома.

Недвижимое имущество ответчиков (земельный участок и жилой дом) территориально размещены также в пределах элементов инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания объектов недвижимости членов ТСЖ «Мой Дом».

В соответствии со ст. 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение) (п. 1).

Правила, предусмотренные главой 60 ГК РФ, применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли (п. 2).

Лицо, неосновательно временно пользовавшееся чужим имуществом без намерения его приобрести либо чужими услугами, должно возместить потерпевшему то, что оно сберегло вследствие такого пользования, по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где оно происходило (п. 2 ст. 1105 ГК РФ).

В предмет доказывания по требованию о взыскании неосновательного обогащения входят обстоятельства приобретения или сбережения ответчиками денежных средств за счет истца в отсутствие правовых оснований такого приобретения или сбережения, а также размер неосновательного обогащения.

В рассматриваемом деле объектом неосновательного обогащения является пользование ответчиками объектами инфраструктуры коттеджного поселка, обслуживание которого произведено за счет истца, без внесения за это платы, а предметом иска - плата за содержание объектов инфраструктуры.

Материалами дела подтверждается, что решениями общих собраний членов ТСЖ «Мой Дом» от 23.03.2019г. (том 1 л.д.64), от 27.05.2020г. (том 1 л.д.77), от 17.06.2021г. (том 1 л.д.56), от 18.06.2022г. (том 2 л.д.33), в 2019-2022 годах был утвержден ежемесячный взнос в размере 1500 рублей в месяц с членов товарищества и собственников индивидуальных жилых домов, пользующихся имуществом товарищества, на содержание, обслуживание, эксплуатацию, благоустройство и ремонт указанного имущества, также данными решениями были утверждены сметы доходов и расходов товарищества на указанные годы.

В материалы дела представлены сметы доходов и расходов за 2019-2022гг. (том 5 л.д.63-65).

Из представленных смет следует, что в расходы товарищества включаются расходы на обслуживание, санитарное содержание общей территории; электроэнергия мест общего

пользования; ремонт и техническое обслуживание общего имущества; административно-управленческие расходы.

Несение расходов товарищества на указанные выше цели подтверждено представленными в материалы дела договорами, расписками, платежными документами (том № 4).

Справедливость баланса интересов истца и ответчиков в части несения расходов на содержание имущества общего пользования материалами дела не опровергается.

Все расходы, которые несет товарищество, предназначены для удовлетворения общей потребности жителей поселка, в том числе ответчиков, доказательств несоответствия размера расходов, чрезмерности, выхода услуг за рамки объективно необходимых для надлежащего содержания данного имущества в ходе рассмотрения дела не представлено, расценки установлены в пределах рыночных.

При этом суд отмечает, что ТСЖ «Мой Дом» не является исполнителем коммунальных услуг, поскольку электроснабжение и газоснабжение жителей поселка осуществляется ПАО «ТНС энерго Ярославль» и ООО «Газпром межрегионгаз Ярославль», а центральное водоснабжение и водоотведение отсутствует, в связи с чем, судом не принимаются доводы ответчиков о том, что товарищество обязано получить тарифы для расчета платы за использование принадлежащих им сетей газоснабжения, водоснабжения, канализации.

Все ответчики в спорный период являлись собственниками жилых домов и земельных участков, пользовались сетями газоснабжения, водоснабжения и канализации, в связи с чем, на их стороне образовалось неосновательное обогащение в виде не внесения платы за содержание объектов инфраструктуры.

Определяя подлежащий взысканию с ответчиков размер задолженности, суд считает необходимым учесть, что по двум платежам (15.06.2019г.-15.07.2019г.; 16.07.2019г.-15.08.2019г.) истцом был пропущен срок исковой давности (иск подан 22.08.2022г.), в связи с чем, с ответчиков Мальшева В.Н., Строковой Е.Г., Кононова П.С., Черевской М.Н., Яковлева Р.П., Сергеева Ю.С., Ерохиной Л.А., Мальшевой Е.А., Криулиной Н.Ю., Сякиной Т.А., Казанского И.С. подлежит взысканию задолженность в размере 51 000 рублей, с ответчика Бабунина А.Л. – в размере 48 000 рублей.

Пунктом 1 статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

Истцом расчет неустойки произведен в соответствии с ч. 14 ст. 155 ЖК РФ (в редакции Федерального закона от 03.11.2015 N 307-ФЗ), действующей с 01.01.2016, которая предусматривает, что лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девятистодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки, рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

Такой расчет неустойки прав ответчиков не нарушает, поскольку является более низким по сравнению с правилами, установленными ст.395 ГК РФ.

Судом расчет неустойки, представленный истцом согласно ч.14 ст.155 ЖК РФ, проверен и признан верным.

Вместе с тем, учитывая принцип соразмерности ответственности допущенному нарушению, суд снижает подлежащий взысканию размер неустойки с каждого из ответчиков до 1 000 рублей.

По исковым требованиям Бабунина А.Л.

Из материалов дела следует, что на основании решения Ярославского районного суда Ярославской области от 28.07.2021г. ТСЖ «Мой Дом» и Бабунин А.Л. обязаны заключить договор о содержании и ремонте объектов инфраструктуры и другого имущества общего назначения, предоставлении коммунальных услуг в редакции, изложенной ТСЖ «Мой Дом» с изложением п.5.10 проекта договора в следующей редакции:

- приостанавливать возможность пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего назначения в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Проект договора о содержании и ремонте объектов инфраструктуры и другого имущества общего назначения, предоставлении коммунальных услуг в редакции, изложенной ТСЖ «Мой Дом» считать неотъемлемой частью решения.

Пунктом 7-м проекта договора определен размер и порядок внесения оплаты, который предусматривает, что размер ежемесячного взноса Собственника на содержание и ремонт объектов инфраструктуры и другого имущества общего назначения устанавливается Товариществом ежегодно в соответствии с утвержденной сметой Товарищества. Собственник вносит плату в кассу Товарищества либо на расчетный счет не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. При несвоевременной и (или) не полной оплате выставяемых платежей, должнику начисляется пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты.

Каких-либо новых обстоятельств, которые бы являлись основанием для пересмотра условий договора, ответчиком не приведено.

Исковые требования о признании недействительными решений общих собраний в части установления платы за содержание и ремонт имущества общего пользования не подлежат удовлетворению, поскольку Бабуниным А.Л. не приведено достоверных и убедительных доказательств, свидетельствующих о том, что установленная решениями общих собраний плата не соответствует тем расходам, которые несет ТСЖ «Мой Дом» на содержание и ремонт газопроводов, сети водоснабжения и канализации.

Также суд соглашается с доводами представителя ТСЖ «Мой Дом» о пропуске Бабуниным А.Л. срока исковой давности.

В силу пункта 5 статьи 181.4 Гражданского кодекса Российской Федерации решение собрания может быть оспорено в суде в течение шести месяцев со дня, когда лицо, права которого нарушены принятием решения, узнало или должно было узнать об этом, но не позднее чем в течение двух лет со дня, когда сведения о принятом решении стали общедоступными для участников соответствующего гражданско-правового сообщества.

Срок для оспаривания решения общего собрания от 23.03.2019г. истекал 23.09.2019г., решения от 27.05.2020г. – срок истекал 27.11.2020г., решения от 17.06.2021г. – срок истекал 17.12.2021г.

Иск был подан 06.10.2022г.

Из представленных в материалы дела протоколов общих собраний членов ТСЖ «Мой Дом» от 23.03.2019г., от 27.05.2020г., от 17.06.2021г. следует, что Бабунин А.Л. принимал участие в данных собраниях, о решениях, принятых на собраниях, ему было известно в день их принятия. Кроме того, решение общего собрания от 23.03.2019г. являлось предметом оценки при рассмотрении иска Бабунина А.Л. по гражданскому делу № 2-

152/21; иск об оспаривании решений был подан после подачи иска ТСЖ «Мой Дом» о взыскании задолженности.

Таким образом, исковые требования Бабунина А.Л. не подлежат удовлетворению также по основанию пропуска срока исковой давности.

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

решил:

Исковые требования ТСЖ «Мой Дом» удовлетворить частично.

Взыскать с Бабунина Александра Леонидовича (паспорт [REDACTED]) в пользу ТСЖ «Мой Дом» (ОГРН 1027601594591) денежные средства в сумме 48 000 рублей, пени в сумме 1 000 рублей, расходы по оплате госпошлины в сумме 2151 руб. 05 коп.

Взыскать с Малышева Владимира Николаевича (паспорт [REDACTED]) в пользу ТСЖ «Мой Дом» (ОГРН 1027601594591) денежные средства в сумме 51 000 рублей, пени в сумме 1 000 рублей, расходы по оплате госпошлины в сумме 2 283 руб. 50 коп.

Взыскать со Строковой Елены Геннадьевны (паспорт [REDACTED]) в пользу ТСЖ «Мой Дом» (ОГРН 1027601594591) денежные средства в сумме 51 000 рублей, пени в сумме 1 000 рублей, расходы по оплате госпошлины в сумме 2 283 руб. 50 коп.

Взыскать с Кононова Павла Сергеевича (паспорт [REDACTED]) в пользу ТСЖ «Мой Дом» (ОГРН 1027601594591) денежные средства в сумме 51 000 рублей, пени в сумме 1 000 рублей, расходы по оплате госпошлины в сумме 2 283 руб. 50 коп.

Взыскать с Черевской Маргариты Николаевны (паспорт [REDACTED]) в пользу ТСЖ «Мой Дом» (ОГРН 1027601594591) денежные средства в сумме 51 000 рублей, пени в сумме 1 000 рублей, расходы по оплате госпошлины в сумме 2 283 руб. 50 коп.

Взыскать с Яковлева Романа Петровича (паспорт [REDACTED]) в пользу ТСЖ «Мой Дом» (ОГРН 1027601594591) денежные средства в сумме 51 000 рублей, пени в сумме 1 000 рублей, расходы по оплате госпошлины в сумме 2 283 руб. 50 коп.

Взыскать с Сергеева Юрия Сергеевича (паспорт [REDACTED]) в пользу ТСЖ «Мой Дом» (ОГРН 1027601594591) денежные средства в сумме 51 000 рублей, пени в сумме 1 000 рублей, расходы по оплате госпошлины в сумме 2 283 руб. 50 коп.

Взыскать с Ерохиной Людмилы Александровны (паспорт [REDACTED]) в пользу ТСЖ «Мой Дом» (ОГРН 1027601594591) денежные средства в сумме 51 000 рублей, пени в сумме 1 000 рублей, расходы по оплате госпошлины в сумме 2 283 руб. 50 коп.

Взыскать с Малышевой Екатерины Александровны (паспорт [REDACTED]) в пользу ТСЖ «Мой Дом» (ОГРН 1027601594591) денежные средства в сумме 51 000 рублей, пени в сумме 1 000 рублей, расходы по оплате госпошлины в сумме 2 283 руб. 50 коп.

Взыскать с Кriuлиной Натальи Юрьевны (паспорт [REDACTED]) в пользу ТСЖ «Мой Дом» (ОГРН 1027601594591) денежные средства в сумме 51 000 рублей, пени в сумме 1 000 рублей, расходы по оплате госпошлины в сумме 2 283 руб. 50 коп.

Взыскать с Сякиной Татьяны Александровны (паспорт [REDACTED] в пользу ТСЖ «Мой Дом» (ОГРН 1027601594591) денежные средства в сумме 51 000 рублей, пени в сумме 1 000 рублей, расходы по оплате госпошлины в сумме 2 283 руб. 50 коп.

Взыскать с Казанского Игоря Станиславовича (паспорт [REDACTED] в пользу ТСЖ «Мой Дом» (ОГРН 1027601594591) денежные средства в сумме 51 000 рублей, пени в сумме 1 000 рублей, расходы по оплате госпошлины в сумме 2 283 руб. 50 коп.

В удовлетворении исковых требований Бабунина Александра Леонидовича (паспорт [REDACTED] к ТСЖ «Мой Дом» (ОГРН 1027601594591) о признании в части недействительными решений общих собраний, возложении обязанности по заключению договора, взыскании компенсации морального вреда, отказать.

Решение может быть обжаловано в Ярославский областной суд в течение месяца с момента изготовления решения суда в окончательной форме путем подачи жалобы в Ярославский районный суд Ярославской области.

Судья



Ю.В.Орлова