

дело № 2-317/2016 г.

**Р Е Ш Е Н И Е**

Именем Российской Федерации

гор. Тверь 08 февраля 2016 года

Пролетарский районный суд г. Твери в составе:

председательствующего судьи Кустова А.В.,

при секретаре Мошкиной Е.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Коваленко Е.В. к ООО УК «Брусилова-22» о признании незаконным начисления платы за охрану, исключении платы, взыскании суммы начисленной платы за охрану и компенсации морального вреда,

**у с т а н о в и л:**

Истец обратился в суд с исковыми требованиями к ООО УК «Брусилова-22» о признании незаконными действий ответчика по включению дополнительных услуг службы безопасности (охраны) и видеонаблюдения в платежных документах на оплату жилищно-коммунальных услуг незаконными; обязать ответчика исключить из платежных документов на оплату жилищно-коммунальных услуг незаконный расчет начислений по указанным дополнительным услугам службы безопасности (охраны) и видеонаблюдения; взыскать с ответчика сумму оплаченных платежей в размере

данные изъяты> руб. за период с ДД.ММ.ГГГГ включительно;  
взыскать моральный вред в размере

<

данные изъяты> руб.

В обоснование заявленных требований истец указал, что ему на праве собственности принадлежит квартира, расположенная по адресу:

<

адрес>. Управление многоквартирным жилым домом по указанному адресу осуществляется ООО Управляющая компания «Брусилова – 22».

ДД.ММ.ГГГГ в адрес ответчика было направлено заявление, с требованием исключить плату за услуги службы безопасности (охраны) и видеонаблюдения из платежных документов за содержание и ремонт жилого помещения и предоставления коммунальных услуг.

ДД.ММ.ГГГГ было получен ответ, согласно которого ответчик не имеет возможности не начислять денежные средства за услуги охраны и видео-наблюдения в связи с заключенным договором, кроме того, тариф за предоставление услуг установлен Протоколом общего собрания.

Оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в соответствии с Договором № от ДД.ММ.ГГГГ. Согласно Приложения № к Договору, являющимся его неотъемлемой частью, размер платы за дополнительные услуги определяется в соответствии с договорной ценой на выполнении данных услуг и составляет

<

данные изъяты> рублей ежемесячно.

В соответствии с договором управления многоквартирным домом № от ДД.ММ.ГГГГ содержится перечень услуг и работ по текущему содержанию и ремонту, которые осуществляются за счет платы собственников за содержание и ремонт общего имущества. Пунктом

3.1.3 в данный перечень включена обязанность управляющей организации, предоставлять иные услуги, при этом по смыслу договора данные услуг являются дополнительными.

Истец полагает, что в отсутствие договора о предоставлении услуг по видео-наблюдению и охране и оплате оказанных услуг между ним и ответчиком, у последнего отсутствует право на взимание стоимости услуг, указанных в платежных документах, соответственно у него отсутствует обязанность по оплате указанных услуг.

Дополнительная услуга «охрана» и «видеонаблюдение» не относится к жилищно-коммунальным услугам. Согласно жилищному и гражданскому кодексу, не относящиеся к ЖКУ, оплачиваются лицами, заключавшими договоры с поставщиками услуг и не могут быть навязаны третьими лицами, в том числе и на основании решения общего собрания собственников. Таким образом, необходимо личное согласие собственникам на включение в платежный документ за ЖКУ дополнительной услуги охрана, консьерж, видео-наблюдение.

По мнению истца, решение общего собрания об установлении платы за дополнительные услуги принято по вопросам, не относящимся к компетенции общего собрания, т.к. услуги по охране и видео-наблюдению не предусмотрены действующими правилами и нормами технической экспликации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170 в качестве необходимых для содержания жилых домов.

Истец полагает, что сумму платы за данные услуги, внесенную им в период с ДД.ММ.ГГГГ, следует относить к неосновательному обогащению, которую он просит взыскать с ответчика на основании п. 1 ст. 1102 ГК РФ.

Истец Коваленко Е.В., своевременно и надлежащим образом извещенный о времени, дате и месте слушания дела, в судебное заседание не явился, согласно телефонному сообщению просил рассмотреть дело в его отсутствие, исковые требования поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика ООО УК «Брусилова-22» просил рассмотреть дело в его отсутствие, в представленном возражении просил

отказать в удовлетворении требований истца по следующим основаниям.

ООО УК «Брусилова – 22» осуществляет управление многоквартирным домом

<

адрес> на основании Протокола общего собрания владельцев помещения и застройщика (в порядке п. 13 ст. 161 ЖК РФ) многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:

<

адрес>, от ДД.ММ.ГГГГ.

Вопрос о целесообразности, утверждении и начислений платы за услуги организации, содержания службы безопасности и видеонаблюдения принят собственниками помещений в соответствии с протоколом определяются договором на оказание услуг по содержанию ремонту общего имущества многоквартирным жилым домом, заключенным в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, в соответствии с ч. 1 ст. 162 ЖК РФ.

Порядок и основания для расторжения и изменения договоров предусмотрены п. 8.2 Договора №, атак же ст. ст. 450, 451, 452 ГК РФ, по которым изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором.

Договор № от ДД.ММ.ГГГГ заключен, до настоящего времени действует, никем не оспорен, не расторгнут и не изменен, решения общего собрания истцом не обжаловались в установленный для обжалования таких решений срок, не признаны незаконными и не отменены судебными органами.

Кроме того, в соответствии с пп. 5 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, дополнительные услуги организации, содержания службы безопасности и видеонаблюдения относятся к компетенции общего собрания, при этом ссылка истца на постановление Правительства РФ от 13.08.2006 года №491 «Об утверждении 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 с перерывами превышающими установленную продолжительность» и Постановление Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» не обоснована, так как это лишь минимальные услуги, необходимые для надлежащего содержания многоквартирного дома.

Расходы по содержанию службы безопасности и видеонаблюдения направлены на сохранность частной собственности и общего имущества, одобрены большинством собственников жилья в многоквартирном доме. Технической возможности исключить пользование истца данной услугой не имеется. В противном случае бремя расходов, приходящихся на долю истца, перекладывается на других собственников, что не допустимо.

При оценке конкретного вида услуг необходимо исходить из ее объективных характеристик в степени ее полезности для целей соблюдения интересов собственников жилья. Протоколом общего собрания от ДД.ММ.ГГГГ утверждены размер платы за данный вид услуг, определяемый в соответствии с договорной ценой, на их выполнение.

Функционал установленных камер внутреннего и наружного наблюдения распространяется не только на защиту и предупреждения причинения вреда жильцам и жилым помещениям, находящимся в их собственности, но и распространяется на придомовую территорию, зону парковки, входную группу дома, места общего пользования, соответственно не имеет индивидуальной направленности.

Зона работы службы безопасности (охраны) распространяется на места общего пользования, общее имущество многоквартирного дома, затрагивая входную группу многоквартирного дома, подъезд 22-х этажного многоквартирного дома, прилегающую к дому территорию (спорткомплекс, детская площадка).

Истец не может отказаться от ее оплаты без нарушения интересов других собственников. Специфика указанной услуги свидетельствует о невозможности прекращения ее предоставления для конкретного собственника.

Исходя из заключенного с ООО УК «Брусилова-22» с ООО

<

данные изъяты> договора об оказании охранных услуг № от ДД.ММ.ГГГГ, частное охранное предприятие оказывает услуги по формированию службы безопасности и проведению комплекса услуг по обеспечению контроля доступа в многоквартирный дом в целях охраны общественного порядка.

Отказ от предоставлении данных услуг, как следствие расторжение договора № возможно после принятия собственниками многоквартирного дома по

<

адрес> соответствующего решения общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома.

На основании ч. 3 и 4 ст. 167 ГПК РФ суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие истца и представителя ответчика ООО УК «Брусилова-22».

Исследовав материалы дела, суд полагает требования истца не подлежащими удовлетворению, при этом исходит из следующего.

Судом установлено, что Коваленко Е.В. является собственником

<

адрес> в

<

адрес>.

Управление многоквартирным домом на основании договора и решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от ДД.ММ.ГГГГ осуществляет ООО «ФинансИнвест».

Из представленных истцом платежных документов по оплате за жилое помещение усматривается, что истцу управляющей компанией в спорный период производится начисление платы за охрану в сумме

<

данные изъятые> ежемесячно, строки «видеонаблюдение» в структуре платы за жилое помещение не имеется.

Сумму платы за охрану за период с ДД.ММ.ГГГГ истец полагает неосновательным обогащением ответчика, с чем не может согласиться суд.

В соответствии с положениями статьи 1102 ГК РФ неосновательным обогащением является приобретение или сбережение имущества без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований за счет другого лица.

Согласно представленному в материалы дела протоколу общего собрания от ДД.ММ.ГГГГ собственниками помещений многоквартирного

<

адрес> принято решение об утверждении ежемесячной платы за дополнительные услуги, в числе которых: услуги службы безопасности (охрана), услуги видеонаблюдения (в холле на каждом этаже дома). Размер стоимости дополнительных услуг, установленных в приложении № к договору, определяется в соответствии с договорной ценой и распределяется между собственниками пропорционально их доле.

В соответствии с договором управления многоквартирным домом между собственниками помещений многоквартирного дома и ООО УК «Брусилова-22», утвержденным указанным решением общего собрания, в обязанности управляющей организации включено предоставление услуг самостоятельно или с привлечением юридических лиц (подрядных организаций) по содержанию и ремонту общего имущества дома, так и иных услуг (телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, услуг консьержей, охраны и т.п.), предусмотренных решением общего собрания собственников помещений дома.

Доводы истца о том, что разрешенный общим собранием вопрос об утверждении дополнительных услуг по охране не относится к компетенции общего собрания суд считает ошибочными и не основанными на нормах закона.

Согласно части 7 статьи 156 ЖК РФ размер платы за содержание 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 Жилищного кодекса. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Частью 2 статьи 44 ЖК РФ определена компетенция общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, при этом перечень вопросов, которые вправе решать собственники на общем собрании не является закрытым.

В обоснование заявленных исковых требований истец ссылается на Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", утвержденный Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290, не содержащий услуг по охране общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

В то же время, согласно Правилам управления многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 года № 416 при формировании и утверждении собственниками перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в перечень услуг и работ могут быть внесены услуги и работы, не включенные в минимальный перечень (п.7).

Пунктом 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 25.12.2015) установлены требования к содержанию общего имущества, в числе которых соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и



здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества.

В соответствии со ст.ст. 210, 249 ГК РФ собственники общего имущества должны совместно нести бремя его содержания.

ДД.ММ.ГГГГ общим собранием собственников помещений многоквартирного дома разрешен вопрос об организации охраны дома, что обусловлено обеспечением сохранности общего имущества собственников помещений дома, содержания общего имущества и защиты права собственности в отношении общего имущества, т.е. относится к вопросам управления общим имуществом и вопросам несения бремени содержания общего имущества.

Разрешение данных вопросов относится к компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в силу положений статьи 44 ЖК РФ.

В соответствии с частью 5 статьи 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном Жилищным 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.

В связи с изложенным на истце, являющемся собственником жилого помещения в многоквартирном доме, лежит обязанность по исполнению решения общего собрания и оплате стоимости дополнительной услуги по охране многоквартирного дома пропорционально доле в праве собственности (площади принадлежащего жилого помещения).

Судом установлено, что управляющей компанией фактически в спорный период оказывались услуги по охране многоквартирного дома и придомовой территории, в подтверждение чего суду представлены: договор об оказании охранных услуг №ф от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный с

данные изъяты»», договор № от ДД.ММ.ГГГГ с

<

данные изъяты» платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств за охранные услуги, акты выполненных работ.

Суд констатирует, что начисление истцу размера платы по

<

данные изъяты» рублей ежемесячно не соответствует положениям статьи 37 ЖК РФ и решению общего собрания, которым установлено распределение суммы платы пропорционально размеру доли в праве собственности на жилое помещение.

При этом требования о перерасчете размера платы с исчислением пропорционально доле в праве собственности истцом не заявлено, и с учетом положений части 3 статьи 196 ГПК РФ, рассматривая заявленные истцом требования об освобождении от начисления платы за охранные услуги и взыскании оплаченных сумм, оснований для их удовлетворения у суда не имеется, поскольку неосновательного обогащения истца за счет ответчика не произошло.

Поскольку применительно к заявленным истцом требованиям и указанным им основаниям ответчиком не нарушены его права как потребителя услуги, требование о компенсации морального вреда со ссылкой на статью 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» удовлетворению не подлежит.

Руководствуясь ст.ст. 194-198, 199 ГПК РФ, суд

**р е ш и л:**

В удовлетворении исковых требований Коваленко Е.В. к ООО УК «Брусилова-22» о признании незаконными действий по включению услуг службы безопасности (охраны) и видеонаблюдения в платежные документы истца, исключении начислений по данным услугам, взыскании оплаченных платежей по данным услугам за период с ДД.ММ.ГГГГ в сумме

<

данные изъяты> рублей и компенсации морального вреда в сумме

<

данные изъяты> рублей – отказать.

На решение суда может быть подана апелляционная жалоба в Тверской областной суд через Пролетарский районный суд гор. Твери в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Решение в окончательной форме принято 13.02.2016 года.

Председательствующий А.В. Кустов