

**РЕШЕНИЕ**  
Именем Российской Федерации

24 апреля 2025 года

г.Москва

Районный суд города Москвы в составе председательствующего судьи, при секретаре, рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-379/2025 о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений, оформленное протоколами от 19 февраля 2024 года №1-МКД161-24-3, №1-МКД 161-24, № 1-МКД 161-24-2, в части решений, принятых по вопросу №4 повестки дня,

установил:

Истец обратился в суд с иском о признании недействительным протокола общего собрания собственников помещений, ссылаясь на то, что 04 марта 2024 года, в связи с поступлением обращением получен документ, поименованный как протокол № 1-МКД161-24-3 от 19.02.2024 по вопросам внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме очно-заочного голосования в период с 19. 0 1 .2024 по 15.02.2024. Среди прочего, в данном документе указано (п. 4 повестки), о том, что «в связи с тем, что управляющая организация не предоставила собственникам предложения с обоснованным тарифом, утвердить размер платы за содержание жилого помещения на 2024 год в размере 17 рублей 27 копеек с 1 кв.м, на 1 год. ст. 156 ЖК РФ». Истец, являясь управляющей организацией, не согласен с названным решением о проведении общего собрания управляющая организация не извещалась, предложения о стоимости работ по содержанию общего имущества у истца ответчиком не запрашивались. В оспариваемом протоколе нет никакого экономического обоснования цены. У становление произвольной расценки, явно несоразмерной расходам на содержание общего имущества и не позволяющей обеспечить проведение необходимых работ нарушает как права управляющей организации, так и собственников помещений в многоквартирном доме. На основании Постановления Правительства Москвы от 13.12.2016 №848-ПП, с учетом категории, к которой относится здание, при начислении платы за содержание расположенных в нем жилых помещений, должна применяться цена – 35,11 руб.кв.м., т.е., более чем в два раза больше, чем указано в оспариваемом протоколе. Не является законным решение, принятое с нарушением норм жилищного законодательства об установлении платы за содержание и ремонт, не соответствующей реально необходимой для обеспечения выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, без предложений управляющей организации. Не является законным решение, принятое с нарушением норм жилищного законодательства об установлении платы за содержание и ремонт, не соответствующей реально необходимой для обеспечения выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, без предложений управляющей организации. Стороны по договору управления многоквартирным домом не вправе в одностороннем порядке изменять порядок определения размера платы за содержание жилого помещения и размер платы за содержание жилого помещения, определенный в соответствии с заключенным договором управления многоквартирным домом, в том числе в одностороннем порядке без предложения управляющей организации о размере платы за содержание жилого помещения, принятом на общем собрании собственниками помещений в многоквартирном доме (Письмо Минстроя России от 12.07.2019 N 25373-ИА/04). Нарушен порядок проведения собрания составления протокола. Истец просит признать недействительным протокол от 19 февраля

2024 года № 1-МКД161-24-3 общего собрания собственников помещений в части решений, принятых по п. 4 повестки.

Уточнив исковые требования, истец окончательно просит суд признать недействительным решение общего собрания собственников помещений, оформленное протоколами от 19 февраля 2024 года №1-МКД161-24-3, №1-МКД161-24, №1-МКД161-24-2, в части решений, принятых по вопросу №4 повестки дня.

Представитель истца по доверенности в судебном заседании исковые требования поддержали в полном объеме, по доводам указанным в иске, в письменных пояснениях к иску, в которых указали, что указание ответчика на то, что установление размера платы за содержание жилого помещения относится к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений противоречит ч. 3 ст. 156 ЖК РФ. Размер платы за содержание помещения, который устанавливается для собственников помещений, должен отвечать установленным законом требованиям, в том числе определяться с учетом предложений управляющей организации, быть экономически целесообразным (обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. Предложение о цене за содержание жилого помещения в связи с проведением общего собрания собственников помещений в феврале 2024 года ответчик у Истца не запрашивал. Ответчиком сообщение о проведении общего собрания в срок, в порядке, и содержащее все юридически значимые сведения истцу не направлялось. Установленный общим собранием тариф экономически не обоснован, что подтверждено в том числе судебной экспертизой и не позволит надлежащим образом осуществлять истцом свои обязанности по оказанию услуг по содержанию дома. Капитальный ремонт не может заменять текущий ремонт. Просили удовлетворить иск.

Ответчик и ее представитель по доверенности в судебном заседании поддержали доводы письменного отзыва на иск, письменных пояснений, в которых указали что, договорные отношения между истцом и собственниками помещений в МКД отсутствуют. Истец оказывает услуги по содержанию и ремонту МКД на основании решения общего собрания собственников МКД, оформленного протоколом от 15 мая 2014г. № 3. Ни состав общедомового имущества, ни договор управления МКД, включая существенные условия договора управления, собственниками не утверждены. На протяжении более 10 лет, Истцом не описан и не утвержден собственниками состав общедомового имущества, являющийся существенным условием договора управления, за содержание которого ежемесячно взимается плата. За период с 2014г. до настоящего времени договор управления с истцом перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, тарифы на содержание жилья, перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей компанией не согласован и не утвержден. В период с 19.01.2024г. по 15.02.2024г. прошло ОСС МКД в форме очно-заочного голосования, оформленное протоколом от 19 февраля 2024г. № 1-МКД161-24-3. Кворум имелся. Собрание правомочно принимать решения по вопросам повестки дня. На повестке дня было 14 вопросов, в т. ч., вопрос 4: утверждение размера платы за содержание жилого помещения на 2024 год. Решением ОСС помещений в по вопросу № 4 большинством голосов в 66,44% утвержден размер платы за содержание жилого помещения на 2024 календарный год в размере 17 рублей 27 коп. за 1м2 площади помещения на 1 год. 04 марта 2024г. протокол ОСС направлен Истцу. Решения ОСС, оформленные протоколом от 19 февраля 2024г., собственниками не оспаривались, иных общих собраний, изменяющих установленный размер платы, не проводилось. Доказательств нарушения прав собственников указанными решениями Истцом не представлено. Инициатор собрания неоднократно уведомлял истца о проведении общего собрания собственников: на личном приеме Директору организации.



Истцу вручено уведомление о проведении Общего собрания собственников с повесткой собрания; 21 декабря 2023г. Посредством мессенджера WhatsApp уведомлен инженер; 22 декабря 2023г. Посредством мессенджера WhatsApp повторно уведомлен истцу; Посредством размещения объявления о проведении общего собрания собственников МКД на входной двери подъезда дома, на доске объявлений, расположенной в холле первого этажа. Управляющая организация, не предоставила собственникам предложения о размере платы за содержание жилого помещения в МКД с экономически обоснованным тарифом. Обязанность запроса инициатором общего собрания предложений управляющей компании, законом не установлена. Инициатор собрания неоднократно обращалась к истцу с просьбой предоставить обоснование тарифа на 2024г. Председатель Совета многоквартирного дома ежегодно с 2015г. обращается к управляющей компании (истец), с просьбой предоставить обоснование тарифа на содержание и ремонт МКД по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корпус 161. Управляющая организация (истец) не предоставила собственникам предложения о размере платы за содержание жилого помещения в МКД с экономически обоснованным тарифом ни в 2024г., ни в 2023г., никогда ранее. Акты осмотра ОДИ с выявленными дефектами, требующими ремонта или замены, перечень работ и услуг, также не предоставлены. Возложение на собственника, инициатора общего собрания, обязанности

по предоставлению экономического обоснования предлагаемого тарифа, законом не установлено. Довод Истца, в соответствии с которым, «с учетом категории, к которой относится многоквартирные дома при начислении платы за содержание расположенных к ним жилых помещений, должна применяться цена - 35,11 руб./кв.м» не только не обоснован, но и прямо противоречит закону. В силу п.4.1. Договор управления МКД/нд, представленного Истцом, размер платы для Собственника устанавливается: по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1м<sup>2</sup> в месяц, устанавливаемым Правительством Москвы на очередной календарный год (если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения). П. 4.2. Цена Договора определяется: общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, определяемой как произведение установленной Правительством Москвы соответствующей ставки планово-нормативного расхода для расчета бюджетных субсидий на очередной год на 12 месяцев и на площадь жилых и нежилых помещений (не являющихся общим имуществом) в Многоквартирном доме, в размере: 158 (сто пятьдесят восемь) тыс, рублей в год, без учёта НДС. Площадь жилых и нежилых помещений (не являющихся общим имуществом) в МКД составляет 4 076 м<sup>2</sup>. В соответствии с п. 4.2. Договор управления МКД/нд, представленного Истцом, ежемесячный размер платы за содержание и ремонт установлен в размере: 158 000руб. / 4 076м<sup>2</sup> / 12мес. = 3,23руб. за 1м<sup>2</sup>. Соответственно, утвержденный решением общего собрания собственников помещений, оформленным Протоколом от 19 февраля 2024г. № 1-МКД161-24-3 на 2024г., тариф на содержание и ремонт жилого помещения в размере 17 рублей 27 коп. за 1м<sup>2</sup> площади помещения, что в год составляет 884 189,46 руб., более чем в 5 раз больше размера платы, установленной представленным Договором управления МКД/нд. Поскольку решением ОСС помещений в МКД, оформленным протоколом № 1-МКД161-24-3 от 19 февраля 2024г. была установлена плата 17 рублей 27 коп. за 1 м<sup>2</sup> площади помещения и иных общих собраний, изменяющих размер данной платы, собственниками не проводилось, то у управляющей компании отсутствуют основания для применения муниципальных тарифов. Тариф, ежегодно утверждаемый Постановлениями Правительства г. Москвы от 13 декабря 2016 г. № 848-ПП на 2024г. составляющий 35,11 руб./м<sup>2</sup> для жилых помещений «со всеми видами благоустройства, с лифтом и мусоропроводом» не зависит от перечня объемов услуг и работ, необходимых конкретному МКД. В мае-июле 2024г. заменой обоих лифтов и лифтового оборудования завершился капитальный ремонт, который проводился с 2017г. за счёт взносов собственников в фонд капитального ремонта и силами

ФКР, в ходе которого проведены 100% работ по капитальному ремонту МКД: заменены система центрального отопления с заменой конвекторов, канализация, все стояки ХВС и ГВС, с утепление систем ГВС и центрального отопления ка-флексом с заменой шаровых кранов, все инженерные коммуникации, полностью заменена система электроснабжения, включая ВРУ, лежаки на чердаке и в подвале, ливневая канализация. Восстановлена гидроизоляция. Произведена 100% замена кровли. 100% фасадные работы с заделкой и утеплением межпанельных швов. Капитальный ремонт подвального помещения и чердака. Проведена замена мусорного ствола и капитальный ремонт мусорной камеры. Капитальный ремонт подъезда с заменой окон на лестничных клетках, всей кафельной плитки, выравниванием и окраской стен антивандальной краской, лестничных ступеней, заменой перил, всех дверей в МКД на металлические, почтовых ящиков на антивандалные, пандуса для маломобильных групп граждан. Заменены системы пожаротушения, ПП и ДУ. Все системы заменены со 100%-м допуском в помещения собственников. Вследствие чего, работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников МКД сводятся к: санитарным работам по содержанию помещений общего пользования, сбрасыванию снега с крыш в зимний период, проведению технических осмотров, дезинсекции 2 раза в год. Ремонт общего имущества не требуется. Что, согласно Перечня услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД, Приложение 3 к Договору управления МКД/нд, с учётом коммунальных ресурсов, использованных на содержание общедомового имущества, составляет 13 руб. 94 коп. с 1м2/месяц. Все, установленные законом, требования к порядку принятия решения собрания, установленные ст. 181.2 ГК РФ, порядку проведения ОСС помещений в МКД установлен ст. 45 ЖК РФ, соблюдены и оформлены Протоколом ОСС № 1-МКД161-24-3 от 19 февраля 2024г .. Подлинность решений общего собрания собственников помещений, оформленных протоколом № 1-МКД 161-24- 3 от 19 февраля 2024г. Истцом не оспаривается. Просили отказать в удовлетворении требований истца в полном объеме.

Третьи лица в судебном заседании с заявленными требованиями не согласились, поддержали доводы стороны ответчика.

Представитель третьего лица в судебном заседании заявленные требования поддержал, поддержал доводы письменного отзыва на иск, в котором указал, что установленный общим собранием тариф в размере 17,27руб. не сможет обеспечить качественное содержание, тех-обслуживание и ремонт тех-узлов дома. В доме нет ревизионной группы собственников, которые не только наблюдают, но и принимают участие в том, что происходит в доме. В доме создан совет дома, 3 человека, председатель совета дома. Дом имеет долги по неуплате ЖКУ, в том числе и председатель совета дома.

Третье лицо ГКУ г. Москвы, извещенное надлежащим образом, явку представителя в судебное заседание не обеспечило, просило рассмотреть дело в отсутствие представителя, представило письменный отзыв на иск, в котором полагала исковые требования истца основанными на законе и обоснованными.

Третьи лица, извещенные надлежащим образом, в судебное заседание не явились, представили письменные отзывы на иск, в которых пояснили, что с решением общего собрания в части установленного тарифа не согласны.

Третьи лица, извещенные надлежащим образом, в судебное заседание не явились, представили письменные отзывы на иск, в которых с иском не согласились, полагали установленный общим решением тариф обоснованным.

Третьи лица ГЖИ г. Москвы, Роспотребнадзор по г.Москве, извещенные надлежащим образом, явку представителей в судебное заседание не обеспечили.

Руководствуясь ст. 167 ГПК РФ, суд полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.



Выслушав явившихся лиц, исследовав письменные материалы дела, оценив представленные доказательства в их совокупности, с учетом требований, предусмотренных ст. 56 ГПК РФ, и по правилам, установленным ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к следующему.

В силу положений п.11 ч.1 ст.4, п.п.1, 2, 6 ст.10 ЖК РФ жилищные права и обязанности могут возникать из договоров, из актов государственных органов, а также вследствие действий участников жилищных отношений. Отношения по поводу внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги регулируются жилищным законодательством.

В соответствии со ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме.

В силу ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги. Обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги возникает у собственника помещения с момента возникновения права собственности на помещение, либо с момента принятия от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

В соответствии со ст. 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

Согласно ст. 156 ЖК РФ, плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Согласно Определению Конституционного Суда Российской Федерации от 22.12.2015 N 3026-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Жилищное хозяйство" на нарушение конституционных прав и свобод" частью 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации», часть 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, рассматриваемая в системной связи с другими нормами данного Кодекса, в том числе с частью первой статьи 39, согласно которой собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, и с частью первой статьи 156, согласно которой плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства, а также с учетом специфики договора управления многоквартирным домом (часть 2 статьи 162), направлена на поддержание указанного имущества в состоянии, соответствующем санитарным и техническим требованиям, предусматривает определение размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом предложений управляющей организации, основанных, в соответствии с требованиями пункта 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491), на оценке характеристик данного дома (состава, конструктивных особенностей, степени физического износа, технического состояния, геодезических, природно-климатических условий расположения и т.д.).



Согласно 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, взносов на капитальный ремонт.

Согласно ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика), в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В соответствии с п.п. 2, 37 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года № 354 – «потребитель» - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

В соответствии с ч. 7 ст. 155 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации.

Согласно ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии с ч. 1 ст. 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

В соответствии с подпунктом 4 статьи 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся, в частности, выбор способа управления многоквартирным домом.

В соответствии с частью 3 статьи 44.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством очно-заочного голосования, 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 ходе судебного разбирательства были установлены следующие обстоятельства. В соответствии с Договором управления многоквартирным домом, Уставом, истец является управляющей организацией в отношении многоквартирного дома.

Ответчиком инициировано внеочередное общее собрание собственников помещений многоквартирного, которое было проведено в период с 19.01.2024 по 15.02.2024, оформленное протоколом №1 МКД161-24-3 от 19.02.2024 (№1- МКД161-24, №1 МКД161-24-2) по вопросам внеочередного Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Москва, г.Зеленоград,

корпус 161, проводимом в форме очно-заочного голосования в период с 19.01.2024 по 15.02.2024, согласно которого по вопросу № 4 повестки принято решение об утверждении размера платы за содержание жилого помещения на 2024 год, а именно: «в связи с тем, что управляющая организация не предоставила собственникам предложения с обоснованным тарифом, утвердить размер платы за содержание жилого помещения на 2024 год в размере 17 рублей 27 копеек с 1 кв.м. на 1 год. ст. 156 ЖК РФ».

С учетом позиции ответчика, не согласившегося с исковыми требованиями, представленных сторонами документов, на основании определения суда от 21 января 2025 года проведена судебная финансово-экономическая экспертиза АНО Центр судебных исследований «РиК». Заключение эксперта №288/25 от 06.03.2025 установлено, что, размер платы за содержание жилого помещения, предусмотренной ст.154 ЖК РФ и включающей плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, из расчета на 1 кв.м, помещения (жилого или нежилого), необходимой для выполнения услуг и работ в отношении общего имущества(дом категории «со всеми удобствами с лифтом и мусоропроводом») согласно Нормативам по эксплуатации жилищного фонда, Минимальному перечню, утвержденному Постановлением Правительства от 03.04.2013 РФ №290, а также согласно Постановлению Правительства Москвы от 8 декабря 2023 г. П2420-ПП " О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 13 декабря 2016 г. № 848-ПП», исходя из цен, действующих в 2024 году, составляет: За услуги работы по управлению многоквартирным домом за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме: 35,11 руб./м2 для жилых помещений, расположенных на втором и последующих этажах дома, в месяц с учетом НДС и 29,42 руб./м2 для жилых помещений, расположенных на первом этаже дома, в месяц с учетом НДС. Плата за содержание жилых помещений с граждан - собственников жилых помещений в случае, если на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в установленном порядке принято решение об установлении размера платы за содержание жилых помещений, взимается исходя из фактических расходов на оказание услуг по управлению многоквартирным домом, выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (фактическая стоимость). При этом размер платы за содержание жилых помещений рассчитывается организацией независимо от ее организационно правовой формы и формы собственности, осуществляющей деятельность по управлению многоквартирными домами. За коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме; Холодное водоснабжение в г. Москве: с 01.01.2024 по 30.06.2024 50,93 руб./м3 (с учетом НДС); с 01.07.2024 по 31.12.2024 59,80 руб./м3 (с учетом НДС). Горячее водоснабжение в г. Москве: с 01.01.2024 по 30.06.2024 243,16 руб./м3 (с учетом НДС); с 01.07.2024 по 31.12.2024 272,14 руб./м3 (с учетом НДС). Водоотведение в г. Москве: с 01.01.2024 по 30.06.2024 39,97 руб./м3 (с учетом НДС); с 01.07.2024 по 31.12.2024 45,91 руб./м3 (с учетом НДС). Отопление в домах с центральным отоплением в г. Москве: с 01.01.2024 по 30.06.2024 2 912,53 руб./Гкал (с учетом НДС); с 01.07.2024 по 31.12.2024 3 217,19 руб./Гкал (с учетом НДС). Электроснабжение (одноставочный тариф) в г. Москве: с 01.01.2024 по 30.06.2024 6,43 руб./кВт/ч. (с учетом НДС); с 01.07.2024 по 31.12.2024 6,99 руб./кВт/ч. (с учетом НДС). Услуги регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами в г. Москве: с 01.01.2024 по 30.06.2024 841,77 руб./м3 (НДС не облагается в соответствии с подпунктом «а» пункта 2 статьи 1 Федерального закона от 26.07.2019 № 211-ФЗ «О внесении изменений в главы 21 и 25 части второй Налогового кодекса Российской Федерации»); с 01.07.2024 по 31.12.2024 846,43 руб./м3(НДС не облагается в соответствии с подпунктом «а» пункта 2 статьи 1 Федерального закона от 26.07.2019 № 211-ФЗ «О внесении изменений в главы 21 и 25 части второй Налогового кодекса Российской Федерации»). Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения



на 1м2 площади жилого помещения составляет 36,91 руб./кв.м..

Никаких доказательств, дающих основание сомневаться в правильности и обоснованности заключения судебной экспертизы, ответчиком не представлено.

Само по себе несогласие истца с заключением судебной экспертизы не является основанием для назначения по делу повторной экспертизы.

У суда не имеется оснований не доверять заключению судебной экспертизы, поскольку оно обоснованно, мотивированно, основано на материалах дела, соответствует требованиям ст. ст. 85, 86 ГПК РФ, нарушений процедуры проведения экспертизы не выявлено, полученные результаты основаны на действующих правилах и нормативно-технической документации, выводы полно согласуются с совокупностью доказательств по делу, доказательств, опровергающих или ставящих под сомнение выводы эксперта, сторонами по делу не представлено, о назначении по делу повторной либо дополнительной судебной экспертизы не заявлено.

Суд принимает в качестве доказательства заключение судебной экспертизы, поскольку заключение дано компетентным специалистом, предупрежденным об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения, исчерпывающе ответившим на поставленные вопросы, обладает специальными познаниями в исследуемых областях знаний, что подтверждено документально.

В силу части 1 статьи 181.1 ГК РФ решение собрания считается принятым, если за него проголосовало большинство участников собрания и при этом в собрании участвовало не менее пятидесяти процентов от общего числа участников соответствующего гражданско-правового сообщества.

В соответствии с частью 1 статьи 181.3 ГК РФ решение собрания недействительно по основаниям, установленным настоящим Кодексом или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) или независимо от такого признания (ничтожное решение).

Пунктом 1 части 1 статьи 181.4 ГК РФ предусмотрено, что 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, влияющее на волеизъявление участников собрания.

Согласно ч. 4 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ), собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

В соответствии с 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 пунктами 1.1, 4.2 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, 4.3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, а также решения, предусмотренного пунктом 4.5 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, которое принимается в соответствии с частью 1.2 настоящей



статьи.

В соответствии с частью 1 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Частью 1.1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива в течение пяти дней с момента получения указанных в части 1 настоящей статьи подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений обязаны в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, направить подлинники указанных решений и протокола в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.

Жилищным законодательством предусмотрено несколько способов ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с документами, связанными с проведением общих собраний: в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников и доступном для всех собственников помещений в данном доме (часть 3 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации); в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания (часть 4 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации); в управляющей организации до направления подлинников решений и протокола в орган государственного жилищного надзора для хранения (часть 1.1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации); в ГИС ЖКХ (часть 10.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Согласно ч. 3 ст. 156 ЖК РФ, размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований).

Таким образом, на территории города Москвы орган государственной власти - Правительство Москвы вправе принимать решение об установлении размера платы за содержания жилого помещения для нанимателей жилого помещения по договору социального найма.

Аналогичные разъяснения приведены в п. 2 Постановления Пленума Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22, а также Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 12.08.2019 по делу N 309-ЭС19-378, в соответствии с которым ограничение платы за содержание жилого помещения для нанимателей обусловлено в частности тем, что они не участвуют в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома, к компетенции которого отнесено определение размера этой платы (часть 7 статьи 156, статьи 45 - 48 Жилищного кодекса Российской Федерации), и не могут влиять на ее размер.

Размер платы за содержание помещения, который устанавливается для собственников помещений, должен отвечать установленным законом требованиям, в том числе определяться с учетом предложений управляющей организации (ч. 7 ст. 156 ЖК РФ), быть экономически целесообразным (обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства (ч. 1 ст. 156 ЖК РФ)).



Как установлено п. 108 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" согласно пункту 2 статьи 181.4 ГК РФ решение собрания, принятое с нарушением порядка его принятия и подтвержденное впоследствии новым решением собрания, не может быть признано недействительным, за исключением случаев, когда такое последующее решение принято после признания судом первоначального решения собрания недействительным, или когда нарушение порядка принятия выразилось в действиях, влекущих ничтожность решения, в частности решение принято при отсутствии необходимого кворума (пункт 2 статьи 181.5 ГК РФ). К нарушениям порядка принятия решения, в том числе могут быть отнесены нарушения, касающиеся созыва, подготовки, проведения собрания, осуществления процедуры голосования (подпункт 1 пункта 1 статьи 181.4 ГК РФ).

Согласно ч. 7 ст. 156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации.

Предоставлению данных сведений должно предшествовать уведомление управляющей организации о проведении общего собрания, направленное с учетом п. 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, в которых указано, что предложение о размере платы должно предоставляться не позднее, чем за 30 дней до дня проведения общего собрания - без заблаговременного уведомления о проведении общего собрания инициатором обеспечить соблюдение данных норм невозможно, при этом период проведения собрания законодательно не установлен и определяется волеизъявлением инициатора.

Однако исходя из представленных стороной ответчика документов, перед общим собранием собственников помещений, проведенном в 2024 году, относительно цены за содержание жилого помещения на указанный год, ответчик к истцу не обращался.

Согласно ст. 161, 162 ЖК РФ, выполнение работ по капитальному ремонту в функции управляющей организации не входит.

В соответствии с ч. 1 ст. 174 ЖК РФ за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, могут осуществляться финансирование только услуг и (или) работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 ЖК РФ, и работ, предусмотренных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, оплата товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), и уплата процентов за пользование такими кредитами, займами.

При этом гарантийный срок на работы по капитальному ремонту, кроме проведенных в 2024 году, истек.

Согласно ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Суд полагает, что стороной ответчика не представлены доказательства отсутствия необходимости тех или иных работ, поименованных в ее возражениях, проведение их за счет иного источника, чем плата за содержание жилого помещения, как не предоставлены и доказательства не проведения тех или иных мероприятий по техническому обслуживанию, либо ненадлежащего качества таких работ.

В силу пункта 17 Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, собственники на Общем собрании обязаны утвердить перечень работ (услуг), выполнение (оказание) которых необходимо произвести в МКД за отчетный период, а также условия их выполнения (оказания).



Размер платы можно менять на Общем собрании собственников, но не чаще раза в год 1 и с учетом предложений управляющей организации (далее - УО) (ч. 7 ст. 156 Жилищного кодекса РФ), и будет считаться обоснованным если - размер такой платы обеспечит надлежащее содержание общего имущества МКД и соразмерен утвержденному перечню, объёму и качеству услуг и работ (ч. 1 ст. 156 ЖК РФ, п.п. 29, 35 постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491); размер платы рассчитан профессионалами и документально подтверждён, и выполнен по результатам осмотра состояния общего имущества дома; размер платы согласован обеими сторонами договора управления МКД, так как считается существенным условием такого договора.

Собственник оплачивает содержание общего имущества соразмерно своей доле в нём (ст. 210, 249 ГК РФ, ч. 1, 2 ст. 39 ЖК РФ). Исходя из п. 11 Правил 491, ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ, такие услуги и работы зависят от технического состояния МКД, а УО несёт ответственность за их выполнение. При этом за УО закреплена безусловная обязанность соблюдать нормы минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 №290.

Утверждённый жителями размер платы должен быть экономически обоснован, отвечать требованиям разумности и не может устанавливаться произвольно. Сделка, которая противоречит нормам закона, считается ничтожной (п. 74 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 №25).

Согласно Постановления Правительства Москвы от 13.12.2016г. М848-ПП «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения» (ред. от 08.12.2023г. № 2420-ПП) по категории вышеуказанного дома утверждена ставка в размере 35 руб. 11 коп..

Таким образом, собственники своим решением о применении цены в размере 17 руб. 27 коп. обязали истца выполнять требования договора управления, по утвержденному собственниками размеру платы на 49% ниже муниципального тарифа.

С учетом п. 1.9 Постановления Правительства Москвы от 13.12.2016 № 848-ПП, предусматривающего, что ставки планово-нормативного расхода для расчета субсидий из бюджета города Москвы юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирными домами, в целях возмещения недополученных доходов в связи с применением государственных регулируемых цен при оказании услуг и (или) выполнении работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно приложению 13 к настоящему постановлению, цены за содержание жилого помещения, установленные Правительством Москвы, являются льготными, т.е. не предусматривают полностью финансирования расходов по управлению домом, что подтвердилось в том числе при рассмотрении текущего дела, так как с учетом предоставленных в материалы дела документов (копий гражданско-правовых договоров, расходов на оплату труда) расходы на содержание общего имущества состоялись в сумме, которая в пересчете на 1 кв.м, помещения составляет более цены, утвержденной Постановлением Правительства Москвы № 848-ПП. Данное обстоятельство подтверждено заключением проведенной по делу судебной экспертизой.

Оценив представленные доказательства в их совокупности, с учетом требований, предусмотренных ст. 56 ГПК РФ, и по правилам, установленным ст. 67 ГПК РФ, суд полагает, что принятое решение общего собрания собственников помещений, оформленное протоколами от 19 февраля 2024 года №1-МКД161-24- 3, №1-МКД161-24, №1-МКД161-24-2, в части решения, принятого по вопросу №4 повестки дня, является незаконным (ничтожным), исходя из вышеприведенных норм действующего законодательства.

Принимая во внимание указанные обстоятельства, оценивая в совокупности исследованные доказательства, суд приходит к выводу, что исковые требования являются законными, обоснованными и подлежат удовлетворению в полном объеме.

В соответствии со ст.98 ГПК РФ, ст. 333.19 НК РФ, с ответчика также подлежат взысканию расходы истца по оплате государственной пошлины при подаче искового заявления в размере 6 000руб..

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 167, 193-199 ГПК РФ, суд

решил:

Истца к ответчику о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений, оформленное протоколами от 19 февраля 2024 года № 1-МКД 161-24-3, №1-МКД161-24, №1-МКД161-24-2, в части решений, принятых по вопросу №4 повестки дня- удовлетворить.

Признать недействительным решение общего собрания собственников помещений, оформленное протоколами от 19 февраля 2024 года №1-МКД161-24-3, №1-МКД161-24, №1 МКД161-24-2, в части решений, принятых по вопросу №4 повестки дня.

Взыскать с ответчика в пользу истца расходы по оплате государственной пошлины в размере 6 000руб ..

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд через Зеленоградский районный суд города Москвы в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Мотивированное решение изготовлено 07 мая 2025 года.

Судья

