

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Мончегорск

19 марта 2012 года

Мончегорский городской суд Мурманской области в составе:
председательствующего судьи Тихоновой Ж.В.,
при секретаре Тибиловой Э.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску прокурора города Мончегорска в интересах неопределенного круга лиц к обществу с ограниченной ответственностью «Теплоэнергосервис» о признании незаконными действий по начислению и взиманию платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов, обязанности произвести перерасчет платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов,

установил:

Прокурор г. Мончегорска в интересах неопределенного круга лиц обратился в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Теплоэнергосервис» (далее — ООО «Теплоэнергосервис») о признании незаконными действий по начислению и взиманию платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов по завышенному тарифу, обязанности произвести перерасчет платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов в соответствии с тарифом, утвержденным общими собраниями собственников многоквартирных домов.

Требования мотивирует тем, что в ходе прокурорской проверки соблюдения требований действующего законодательства в жилищно-коммунальной сфере было установлено, что ООО «Теплоэнергосервис», осуществляющее управление 213-ю многоквартирными домами (далее — МКД) в городе Мончегорске, в нарушение положений статей 45-48, пункта 7 статьи 156, пункта 4 статьи 158 Жилищного кодекса РФ с 01.02.2009г., 01.02.2010г., 01.02.2011г. повышало тариф за обслуживание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, находящихся в управлении, без решения данного вопроса общим собранием жильцов МКД. Уточнив иски требования помощник прокурора г. Мончегорска Зануздаева М.А. просит:

1. Признать незаконными действия Общества с ограниченной ответственностью «Теплоэнергосервис» по начислению и взиманию с собственников и нанимателей помещений в многоквартирных домах №№ 3, 16 к.2, 7, 10, 25, 26, 9, 11, 13А по ул.Бредова; №№ 30, 1, 3 по ул.Гагарина; №№ 17 к.1, 19 к.1; 23, 25 к.1, 27, 29, 31, 17 к.3, 25 к.2, 9, 13, 13 к.3, 15, 17 к.2, 21, 23 к.2 по пр.Кирова; №№ 7 к.1, 15, 3, 7 к.2, 11, 13, 5 по наб.Климентьева; №№ 21, 27 13, 15, 17, 19 по ул.Комарова; № 64 по Комсомольской наб.; №№ 20, 28, 6, 22, 26, 30, 32, 14, 2, 12, 18, 24 по ул.Кондрикова; № 2, 4, 6 по ул.Котульского; №№ 31, 10, 11, 13, 14, 15/2, 17, 23, 27/1А, 29, 33, 19, 21 по пр.Ленина; №№ 24, 40, 42 к.1, 42 к.4, 42 к.6, 42 к.7, 43, 58, 62, 64, 38, 42 к.5, 48 к.1, 49, 18, 42 к.2, 42 к.3, 45, 46, 48 к.2,

51, 66 по пр.Металлургов; №№ 5А, 17, 5 по ул.Ферсмана; № 8 по ул.Железнодорожная; №№ 25, 36, 25А, 38/1, 40а, 44, 48 по ул.Комсомольская; № 7, 3, 5 по ул.Кумужинская; №№ 2, 26 к.2, 28 к.1, 28 к.2, 30 к.2, 30 к.4, 32 к.1, 30 к.6, 32 к.2, 38, 4, 30 к.1, 30 к.7, 36 по Ленинградской наб.; № 12, 10 по ул.Строительная; № 2 по ул. 10-ой Гв. дивизии; №№ 2, 6, 8, 12, 16 4, 5 по ул.Лесной; №№ 2, 4, 5, 6 по ул.Морошковая; № 13 по ул.Советская; № 9 по ул.Стахановская; № 12, 14 по ул.Царевского; № 2 по Школьному проезду; № 3 по Строительному проезду; № 5 по ул.Школьная г.Мончегорска платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов с 01.02.2009 года в размере 15,01 руб. в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих до 3 этажа, в размере 19,65 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих выше 3 этажа, в домах не оборудованных лифтом и мусоропроводом в размере 14,06 рублей; с 01.02.2010 года в размере 16,51 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих до 3 этажа, в размере 21,62 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих выше 3 этажа, в домах не оборудованных лифтом и мусоропроводом в размере 15,47 рублей; с 01.02.2011 года в размере 18,99 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих до 3 этажа, в размере 24,86 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих выше 3 этажа, в домах, не оборудованных лифтом и мусоропроводом в размере 17,79 рублей.

2. Обязать Общество с ограниченной ответственностью «Теплоэнергосервис» произвести для собственников и нанимателей перерасчет в части оплаты за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов №№ 3, 16 к.2, 7, 10, 25, 26, 9, 11, 13А по ул.Бредова; №№ 30, 1, 3 по ул.Гагарина; №№ 17 к.1, 19 к.1, 23, 25 к.1, 27, 29, 31, 17 к.3, 25 к.2, 9, 13, 13 к.3, 15, 17 к.2, 21, 23 к.2 по пр.Кирова; №№ 7 к.1, 15, 3, 7 к.2, 11, 13, 5 по наб.Климентьева; №№ 21, 27 13, 15, 17, 19 по ул.Комарова; № 64 по Комсомольской наб.; №№ 20, 28, 6, 22, 26, 30, 32, 14, 2, 12, 18, 24 по ул.Кондрикова; № 2, 4, 6 по ул.Котульского; №№ 31, 10, 11, 13, 14, 15/2, 17, 23, 27/1А, 29, 33, 19, 21 по пр.Ленина; №№ 24, 40, 42 к.1, 42 к.4, 42 к.6, 42 к.7, 43, 58, 62, 64, 38, 42 к.5, 48 к.1, 49, 18, 42 к.2, 42 к.3, 45, 46, 48 к.2, 51, 66 по пр.Металлургов; №№ 5А, 17, 5 по ул.Ферсмана; № 8 по ул.Железнодорожная; №№ 25, 36, 25А, 38/1, 40а, 44, 48 по ул.Комсомольская; № 7, 3, 5 по ул.Кумужинская; №№ 2, 26 к.2, 28 к.1, 28 к.2, 30 к.2, 30 к.4, 32 к.1, 30 к.6, 32 к.2, 38, 4, 30 к.1, 30 к.7, 36 по Ленинградской наб.; № 12, 10 по ул.Строительная; № 2 по ул. 10-ой Гв. дивизии; №№ 2, 6, 8, 12, 16 4, 5 по ул.Лесной; №№ 2, 4, 5, 6 по ул.Морошковая; № 13 по ул.Советская; № 9 по ул.Стахановская; № 12, 14 по ул.Царевского; № 2 по Школьному проезду; № 3 по Строительному проезду; № 5 по ул.Школьная в г.Мончегорске за период с 01.02.2009 года по 31.12.2011 года из расчета 13,05 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающим до 3 этажа, 17,09 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающим выше 3 этажа, 12,23 рублей в домах не оборудованных лифтом и мусоропроводом.

3. Признать незаконными действия Общества с ограниченной ответственностью «Теплоэнергосервис» по начислению и взиманию с

собственников и нанимателей помещений в многоквартирных домах №№ 5, 5А, 9 к.2, 15, 15А, 15 к.3, 15 к.4, 15 к.5, 19, 28, 30 по ул.Бредова; №№ 5, 15, 28 по ул.Гагарина; № 11 по пр.Кирова; №№ 23, 25 по ул.Комарова; № 50 по ул.Комсомольской; №№ 5, 7/42, 25 по пр.Ленина; №№ 4А, 6, 14 по Ленинградской наб.; №№ 14, 27А, 28, 41, 47, 50, 54, 60, 68, 70 по пр.Металлургов; № 11 по ул.Нюдовская; № 15 по ул.Ферсмана; №№ 3А, 5А по ул.Царевского г.Мончегорска платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов с 01.02.2010 года в размере 16,51 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих до 3 этажа, в размере 21,62 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих выше 3 этажа, в домах не оборудованных лифтом и мусоропроводом в размере 15,47 рублей; с 01.02.2011 года в размере 18,99 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих до 3 этажа, в размере 24,86 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих выше 3 этажа, в домах, не оборудованных лифтом и мусоропроводом в размере 17,79 рублей

4. Обязать Общество с ограниченной ответственностью «Теплоэнергосервис» произвести для собственников и нанимателей перерасчет в части оплаты за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов №№ 5, 5А, 9 к.2, 15, 15А, 15 к.3, 15 к.4, 15 к.5, 19, 28, 30 по ул.Бредова; №№ 5, 15, 28 по ул.Гагарина; № 11 по пр.Кирова; №№ 23, 25 по ул.Комарова; № 50 по ул.Комсомольской; №№ 5, 7/42, 25 по пр.Ленина; №№ 4А, 6, 14 по Ленинградской наб.; №№ 14, 27А, 28, 41, 47, 50, 54, 60, 68, 70 по пр.Металлургов; № 11 по ул.Нюдовская; № 15 по ул.Ферсмана; №№ 3А, 5А по ул.Царевского в г.Мончегорске за период с 01.02.2010 года по 31.12.2011 года из расчета 15,01 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами для проживающих до 3 этажа, в размере 19,65 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами для проживающих выше 3 этажа, в домах не оборудованных лифтом и мусоропроводом из расчета 14,06 рублей.

5. Признать незаконными действия Общества с ограниченной ответственностью «Теплоэнергосервис» по начислению и взиманию с собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме № 20 (с 01.04.2010 года расторгнут договор управления домом по инициативе собственников в связи с изменением способа управления и реализации способа управления домом через ТСЖ) по ул.Бредова г.Мончегорска платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов с 01.02.2010 года в домах не оборудованных лифтом и мусоропроводом в размере 15,47 рублей

6. Обязать Общество с ограниченной ответственностью «Теплоэнергосервис» произвести для собственников и нанимателей перерасчет в части оплаты за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома № 20 по ул.Бредова г.Мончегорска за период с 01.02.2010 года по 01.04.2010 года из расчета 14,06 рублей в домах не оборудованных лифтом и мусоропроводом.

7. Признать незаконными действия Общества с ограниченной ответственностью «Теплоэнергосервис» по начислению и взиманию с собственников и нанимателей помещений в многоквартирных домах № 19 к.2 по

пр.Кирова; № 4 по ул.Кольская; №№ 60, 62 по Комсомольской наб., № 4/40 по пр.Ленина; №№ 8, 10, 12, 30 к.3 по Ленинградской наб.; № 14 по ул.Лесная; №№ 12, 27, 31, 33, 34, 39 по пр.Металлургов; № 11 по ул.Стахановская, № 13 по ул.Ферсмана г.Мончегорска платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов с 01.02.2010 года в размере 16,51 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих до 3 этажа, в размере 21,62 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих выше 3 этажа, в домах не оборудованных лифтом и мусоропроводом в размере 15,47 рублей; с 01.02.2011 года в размере 18,99 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих до 3 этажа, в размере 24,86 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих выше 3 этажа, в домах не оборудованных лифтом и мусоропроводом в размере 17,79 рублей.

8. Обязать Общество с ограниченной ответственностью «Теплоэнергосервис» произвести для собственников и нанимателей перерасчет в части оплаты за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов № 19 к.2 по пр.Кирова; № 4 по ул.Кольская; №№ 60, 62 по Комсомольской наб., № 4/40 по пр.Ленина; №№ 8, 10, 12, 30 к.3 по Ленинградской наб.; № 14 по ул.Лесная; №№ 12, 27, 31, 33, 34, 39 по пр.Металлургов; № 11 по ул.Стахановская, № 13 по ул.Ферсмана в г.Мончегорске за период с 01.02.2010 года по 31.12.2011 года из расчета 15,01 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающим до 3 этажа, 19,65 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающим выше 3 этажа, 14,06 рублей в домах не оборудованных лифтом и мусоропроводом.

9. Признать незаконными действия Общества с ограниченной ответственностью «Теплоэнергосервис» по начислению и взиманию с собственников и нанимателей помещений в многоквартирных домах №№ 14, 14А по ул.Гагарина; № 7/19 по ул.Железнодорожная; №№ 20, 22 по пр.Металлургов; № 19 по ул.Новопроложенная; №№ 9, 17 по ул.Нюдовская; №№ 10, 12, 14 по ул.Советская; №№ 15, 19, 23 по ул.Стахановская, г.Мончегорска платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов с 01.02.2011 в размере 18,99 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих до 3 этажа, в размере 24,86 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих выше 3 этажа, в домах не оборудованных лифтом и мусоропроводом в размере 17,79 рублей.

10. Обязать Общество с ограниченной ответственностью «Теплоэнергосервис» произвести для собственников и нанимателей перерасчет в части оплаты за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов №№ 14, 14А по ул.Гагарина; № 7/19 по ул.Железнодорожная; №№ 20, 22 по пр.Металлургов; № 19 по ул.Новопроложенная; №№ 9, 17 по ул.Нюдовская; №№ 10, 12, 14 по ул.Советская; №№ 15, 19, 23 по ул.Стахановская, в г.Мончегорске за период с 01.02.2011 года по 31.12.2011 года из расчета 16,51 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами собственникам проживающим до 3 этажа, 21,62 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами собственникам проживающим выше 3 этажа, 15,47 рублей в домах не оборудованных лифтом и мусоропроводом.

Представитель Комитета имущественных отношений администрации г. Мончегорска Бидненко Е.Н., представляющая интересы собственника муниципального жилищного фонда г. Мончегорска, поддержала заявленные истцом требования.

Представители ответчика ООО «Теплоэнергосервис» Гусев А.Н., Рудакова Г.В., Авдеев К.В., Брызгунов В.В., Сычева С.А. иск не признали. В обоснование возражений указали, что согласно ст. 421 Гражданского кодекса РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Пунктами 7.5, 7.6 договоров управления МКД, заключенных с собственниками помещений МКД г. Мончегорска, предусмотрено, что плата за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД увеличивается ежегодно с 1 января (1 февраля), путем индексации, но не более 15%. При наличии в договоре положения о пересмотре размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, принятие общим собранием собственников ежегодных решений об изменении такой платы не требовалось, что подтверждается письмом Минрегиона РФ от 06.03.2009 № 6174-АД/14. Повышение тарифа было вызвано повышением стоимости услуг, выполняемых подрядными организациями. Кроме того, согласно п. 7.4 договоров управления МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД обеспечивается денежными средствами, вносимыми собственниками. В большинстве МКД г. Мончегорска стоимость работ, выполненных управляющей организацией, больше суммы собранных с жильцов средств на содержание и ремонт, в связи с чем права собственников и нанимателей не нарушены. В настоящее время собственниками помещения домов определено сохранить в 2012 году действующий с 01.02.2011г. размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, что свидетельствует о том, что собственники установили применение в 2011 году определенный ими размер платы, который предъявлялся управляющей компанией к уплате с февраля 2011года.

Представители третьих лиц: администрации г. Мончегорска - Степанова В.В., Гаврилов С.А., Управления образования администрации г. Мончегорска - Гриднева О.В., возражений по иску не имеют.

Представитель третьего лица Государственного областного казенного учреждения «Мончегорский межрайонный центр социальной поддержки населения» в судебное заседание не явился, сведений о причинах неявки и возражений на иск не представил.

Выслушав лиц участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд находит иск подлежащим удовлетворению.

Судом установлено, что ООО «Теплоэнергосервис», осуществляет деятельность по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД г. Мончегорска (т. 1 л.д. 83-245, т. 2,3,4,5,6,7,8,9):

- с 01.08.2008 г. многоквартирными домами (далее – МКД): №№ 3, 16 к.2 по ул.Бредова; № 30 по ул.Гагарина; №№ 17 к.1, 19 к.1, 23, 25 к.1 по пр.Кирова; №№ 7 к.1, 15 по наб.Климентьева; №№ 21, 27 по ул.Комарова; № 64 по Комсомольской наб.; №№ 20, 28 по ул.Кондрикова; № 2 по ул.Котульского; № 31 по пр.Ленина; №№ 24, 40, 42 к.1, 42 к.4, 42 к.6, 42 к.7, 43, 58, 62, 64 по пр.Металлургов; №№ 5А, 17 по ул.Ферсмана;

- с 01.09.2008 г. МКД: № 8 по ул.Железнодорожная; №№ 27, 29, 31 по

пр.Кирова; №№ 3, 7 к.2, 11, 13 по наб.Климентьева; №№ 25, 36 по ул.Комсомольская; №№ 6, 22, 26, 30, 32 по ул.Кондрикова; № 7 по ул.Кумужинская; №№ 2, 26 к.2, 28 к.1, 28 к.2, 30 к.2, 30 к.4, 32 к.1 по Ленинградской наб.; № 12 по ул.Строительная;

- с 01.10.2008 г. МКД: № 2 по ул. 10-ой Гв. дивизии; №№ 7, 10, 25, 26 по ул.Бредова; № 1 по ул.Гагарина; №№ 17 к.3, 25 к.2 по пр.Кирова; № 5 по наб.Климентьева; № 25А по ул.Комсомольской; № 14 по ул.Кондрикова; №№ 10, 11, 13, 14, 15/2, 17, 23, 27/1А, 29, 33 по пр.Ленина; №№ 30 к.6, 32 к.2, 38 по Ленинградской наб.; №№ 2, 6, 8, 12, 16 по ул.Лесной; №№ 38, 42 к.5, 48 к.1, 49 по пр.Металлургов; №№ 2, 4, 5, 6 по ул.Морошковая; № 13 по ул.Советская; № 9 по ул.Стахановская; № 5 по ул.Ферсмана; № 12 по ул.Царевского; № 2 по Школьному проезду;

- с 01.01.2009 г. МКД: №№ 9, 11, 13А по ул.Бредова; № 3 по ул.Гагарина; №№ 9, 13, 13 к.3, 15, 17 к.2, 21, 23 к.2 по пр.Кирова; №№ 13, 15, 17, 19 по ул.Комарова; №№ 38/1, 40а, 44, 48 по ул.Комсомольская; №№ 2, 12, 18, 24 по ул.Кондрикова; №№ 4, 6 по ул.Котульского; №№ 3, 5 по ул.Кумужинская; №№ 19, 21 по пр.Ленина; №№ 4, 30 к.1, 30 к.7, 36 по Ленинградской наб.; №№ 4, 5 по ул.Лесной; №№ 18, 42 к.2, 42 к.3, 45, 46, 48 к.2, 51, 66 по пр.Металлургов; № 10 по ул.Строительная; № 3 по Строительному проезду; № 14 по ул.Царевского; № 5 по ул.Школьная;

- с 01.02.2009 г. МКД: №№ 5, 5А, 9 к.2, 15, 15А, 15 к.3, 15 к.4, 15 к.5, 19, 20 (с 01.04.2010 г. расторгнут договор управления домом № 20 по ул.Бредова по инициативе собственников в связи с изменением способа управления и реализации способа управления домом через ТСЖ), 28, 30 по ул.Бредова; №№ 5, 15, 28 по ул.Гагарина; № 11 по пр.Кирова; №№ 23, 25 по ул.Комарова; № 50 по ул.Комсомольской; №№ 5, 7/42, 25 по пр.Ленина; №№ 4А, 6, 14 по Ленинградской наб.; №№ 14, 27А, 28, 41, 47, 50, 54, 60, 68, 70 по пр.Металлургов; № 11 по ул.Нюдовская; № 15 по ул.Ферсмана; №№ 3А, 5А по ул.Царевского;

- с 01.01.2010 г. МКД: № 19 к.2 по пр.Кирова; № 4 по ул.Кольская; №№ 60, 62 по Комсомольской наб.; № 4/40 по пр.Ленина; №№ 8, 10, 12, 30 к.3 по Ленинградской наб.; № 14 по ул.Лесная; №№ 12, 27, 31, 33, 34, 39 по пр.Металлургов; № 11 по ул.Стахановская, № 13 по ул.Ферсмана;

- с 01.03.2010 г. МКД: №№ 14, 14А по ул.Гагарина; № 7/19 по ул. Железнодорожная; №№ 20, 22 по пр. Металлургов; № 19 по ул. Новопроложенная; №№ 9, 17 по ул. Нюдовская; №№ 10, 12, 14 по ул. Советская; №№ 15, 19, 23 по ул. Стахановская.

Решениями общего собрания собственников указанных МКД (т. 1 л.д. 83-245, т. 2,3,4,5,6,7,8,9) утверждены договора управления МКД и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в размерах:

- в многоквартирных домах, в которых договор управления МКД начал действовать с 01.08.2008 г., с 01.09.2008 г., с 01.10.2008 г., с 01.01.2009 г.: для помещений, находящихся на первом и втором этажах домов, оборудованных лифтом и мусоропроводом - 13,05 руб. за кв.м., для помещений, находящихся в домах, оборудованных лифтом и мусоропроводом - 17,09 руб. за кв.м., для помещений, находящихся в домах, не оборудованных лифтом и мусоропроводом - 12,23 руб. за кв.м.;

- в многоквартирных домах, в которых договор управления МКД начал действовать с 01.02.2009 г. для помещений, находящихся на первом и втором этажах домов, оборудованных лифтом и мусоропроводом - 15,01 руб. за кв.м., помещений, находящихся в домах, оборудованных лифтом и мусоропроводом, выше третьего этажа - 19,65 руб. за кв.м., помещений, находящихся в домах, не оборудованных лифтом и мусоропроводом - 14,06 руб. за кв.м.

- в многоквартирных домах, в которых договор управления МКД начал действовать с 01.01.2010 г. для помещений, находящихся на первом и втором этажах домов, оборудованных лифтом и мусоропроводом - 15,01 руб. за кв.м., помещений, находящихся в домах, оборудованных лифтом и мусоропроводом, выше третьего этажа - 19,65 руб. за кв.м., помещений, находящихся в домах, не оборудованных лифтом и мусоропроводом - 14,06 руб. за кв.м.

- в многоквартирных домах, в которых договор управления МКД начал действовать с 01.03.2010 г., для помещений, находящихся на первом и втором этажах домов, оборудованных лифтом и мусоропроводом - 16,51 руб. за кв.м., помещений, находящихся в домах, оборудованных лифтом и мусоропроводом, выше третьего этажа - 21,62 руб. за кв.м., помещений, находящихся в домах, не оборудованных лифтом и мусоропроводом - 15,47 руб. за кв.м.

Ежегодно управляющая компания ООО «Теплоэнергосервис» увеличивала тариф за содержание и ремонт общего имущества в МКД и устанавливало размер платы:

- с 01.02.2009г. в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих до 3 этажа - 15,01 руб., в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих выше 3 этажа - 19,65 руб. , в домах не оборудованных лифтом и мусоропроводом - 14,06 руб.;

- с 01.02.2010г. в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих до 3 этажа - 16,51 руб., в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих выше 3 этажа - 21,62 руб., в домах не оборудованных лифтом и мусоропроводом - 15,47 руб.

- с 01.02.2011г. в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих до 3 этажа - 18,99 руб., в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих выше 3 этажа - 24,86 руб., в домах, не оборудованных лифтом и мусоропроводом - 17,79 руб.

Согласно ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для

обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

В силу ч. 1 ст. 39 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно частям 1, 7 ст. 156 Жилищного кодекса РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 настоящего Кодекса. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Во исполнение требований ч. 3 ст. 39 Жилищного кодекса РФ, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491 утверждены Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно п. 31 Правил № 491 при определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Анализ вышеприведенных норм материального права, позволяет сделать вывод о том, что в качестве основного способа установления и изменения размера платы за содержание и ремонт помещений для собственников (всех ее составных частей) законодатель закрепил только принятие решения об этом на общем собрании собственников помещений в МКД.

Процедура изменения спорной платы жестко регламентирована нормами жилищного законодательства, которые являются специальными по отношению к положениям гражданского законодательства и имеют своей направленностью, прежде всего, гарантировать права и интересы собственников жилых помещений как более слабой стороны во взаимоотношениях с управляющей компанией.

Жилищный кодекс РФ и иные подзаконные акты не предусматривают каких — либо изъятий в этой части по одностороннему и самостоятельному изменению управляющей организацией спорной платы, а производить только в соответствии с решением собственников помещений.

Судом установлено, что вопрос об изменении с 01.02.2009г., 01.02.2010г., 01.02.2011г. тарифов за содержание и ремонт общего имущества на общем собрании собственников помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении ООО «Теплоэнергосервис», не рассматривался.

Ссылка ответчика на письмо Минрегионразвития РФ от 06.03.2009 №

6174-АД/14 предусматривающего возможность пересмотра размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД без принятия общим собранием собственников ежегодных решений об изменении такой платы, судом не принимается, поскольку письмо не относится к нормативным правовым актам, перечень которых приведен в статье 11 Гражданского процессуального кодекса РФ, которыми руководствуется суд при принятии решений. Кроме того, в названном письме отсутствует ссылка на какой-либо нормативный правовой акт, устанавливающий такую обязанность, применительно к которой Минрегионразвития РФ даны соответствующие разъяснения.

Таким образом, на основании приведенных положений жилищного законодательства и установленных по делу обстоятельств суд приходит к выводу о незаконности действий ответчика по повышению тарифа на обслуживание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах с 01.02.2009г., 01.02.2010г., 01.02.2011г. без решения данного вопроса на общем собрании собственников помещений.

Факт нарушения ООО «Теплоэнергосервис» порядка ценообразования, установленного нормами Жилищного кодекса РФ при установлении и начислении платы за содержание и ремонт общего имущества МКД подтверждается постановлением ФАС по Мурманской области о привлечении ООО «Теплоэнергосервис» к административной ответственности по ч. 2 ст. 14.6 Кодекса об административных правонарушениях РФ (т. 10, л.д. 228-).

Доводы представителей ответчика о наличии у управляющей компании права на ежегодное увеличение (индексацию) оспариваемого тарифа со ссылкой на п. 7.5 , п. 7.6 Договоров управления МКД с изменениями внесенными дополнительными соглашениями к Договорам, принятыми решениями общего собрания жильцов многоквартирных домов, несостоятельны, поскольку данные пункты договоров (с изменениями) не содержат положений о возможности самостоятельного пересмотра управляющей компанией размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Принятие собственниками МКД решения о сохранении в 2012 году действующего с 01.02.2011г. размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД в конкретной сумме для каждого дома (т. 10 л.д. 1-228), не может свидетельствовать о том, что собственники фактически установили применение в 2011 году размера платы, который предъявлялся управляющей компанией к уплате с февраля 2011года, поскольку такой порядок определения размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД не предусмотрен Жилищным кодексом РФ.

Доводы представителей ответчика о том, что собственники жилых помещений были своевременно уведомлены об изменении размера платы и фактически выразили свое согласие на это путем внесения данной платы, при установленном выше нарушении жилищного законодательства не имеют правового значения.

Ссылка представителей ответчика на то, что увеличение тарифа было обусловлено инфляцией и повышением цен на услуги подрядных организаций и иных контрагентов, судом не принимается. Указанное само по себе не является обстоятельством, освобождающим управляющую организацию от соблюдения

требований жилищного законодательства, регламентирующих процедуру изменения спорной платы. Кроме того, ответчиком не представлено экономически обоснованных доказательств ежегодного повышения тарифа, в 2009 году именно на 15%, в 2010 году именно на 10%, в 2011 году именно на 15%.

Представленные в судебное заседание сведения об увеличении расходов ООО «Теплоэнергосервис» по услугам подрядных организаций с расшифровками по видам работ не могут быть приняты судом в качестве доказательств по делу, поскольку отсутствует возможность идентификации объема (видов) услуг, их стоимости, с услугами, оказываемыми по каждому дому отдельно и соответствующего увеличения (с обоснованием) при определении нового размера платы (по смете) в отношении конкретных работ и услуг по каждому многоквартирному дому (том 11-21).

Также не приведено доводов о том, какие действия были произведены управляющей организацией (поиск иных подрядных организаций и т.п.) с целью избежания такого повышения тарифов.

Судом не принимается и ссылка ответчика на вступившие в законную силу решения Арбитражного суда Мурманской области и Мончегорского городского суда, которыми в пользу ООО «Теплоэнергосервис» взыскана задолженность по оплате услуг содержания и ремонта общего имущества с учетом произведенным организацией повышением платы, поскольку указанные судебные акты не обладают преюдициальным характером для разрешения данного спора.

Таким образом, оценив доводы сторон и представленные доказательства, судом установлено, что повышение ООО «Теплоэнергосервис» платы за содержание и ремонт общего имущества МКД в нарушение требований жилищного законодательства, не было обусловлено объективными, независимыми от управляющей организации причинами, в связи с чем считает необходимым обязать ответчика произвести перерасчет платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, в соответствии с тарифом, утвержденным общими собраниями собственников МКД.

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

решил:

Исковые требования прокурора города Мончегорска в интересах неопределенного круга лиц к обществу с ограниченной ответственностью «Теплоэнергосервис» о признании незаконными действий по начислению и взиманию платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов, обязанности произвести перерасчет платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов - удовлетворить.

Признать действия общества с ограниченной ответственностью «Теплоэнергосервис» по начислению и взиманию с собственников и нанимателей помещений в многоквартирных домах №№ 3, 16 к.2, 7, 10, 25, 26, 9, 11, 13А по ул.Бредова; №№ 30, 1, 3 по ул.Гагарина; №№ 17 к.1, 19 к.1, 23, 25 к.1, 27, 29, 31, 17 к.3, 25 к.2, 9, 13, 13 к.3, 15, 17 к.2, 21, 23 к.2 по пр.Кирова; №№

7 к.1, 15, 3, 7 к.2, 11, 13, 5 по наб.Климентьева; №№ 21, 27 13, 15, 17, 19 по ул.Комарова; № 64 по Комсомольской наб.; №№ 20, 28, 6, 22, 26, 30, 32, 14, 2, 12, 18, 24 по ул.Кондрикова; № 2, 4, 6 по ул.Котульского; №№ 31, 10, 11, 13, 14, 15/2, 17, 23, 27/1А, 29, 33, 19, 21 по пр.Ленина; №№ 24, 40, 42 к.1, 42 к.4, 42 к.6, 42 к.7, 43, 58, 62, 64, 38, 42 к.5, 48 к.1, 49, 18, 42 к.2, 42 к.3, 45, 46, 48 к.2, 51, 66 по пр.Металлургов; №№ 5А, 17, 5 по ул.Ферсмана; № 8 по ул.Железнодорожная; №№ 25, 36, 25А, 38/1, 40а, 44, 48 по ул.Комсомольская; № 7, 3, 5 по ул.Кумужинская; №№ 2, 26 к.2, 28 к.1, 28 к.2, 30 к.2, 30 к.4, 32 к.1, 30 к.6, 32 к.2, 38, 4, 30 к.1, 30 к.7, 36 по Ленинградской наб.; № 12, 10 по ул.Строительная; № 2 по ул. 10-ой Гв. дивизии; №№ 2, 6, 8, 12, 16 4, 5 по ул.Лесной; №№ 2, 4, 5, 6 по ул.Морошковая; № 13 по ул.Советская; № 9 по ул.Стахановская; № 12, 14 по ул.Царевского; № 2 по Школьному проезду; № 3 по Строительному проезду; № 5 по ул.Школьная г.Мончегорска платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов с 01.02.2009 года в размере 15,01 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих до 3 этажа, в размере 19,65 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих выше 3 этажа, в домах не оборудованных лифтом и мусоропроводом в размере 14,06 рублей; с 01.02.2010 года в размере 16,51 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих до 3 этажа, в размере 21,62 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих выше 3 этажа, в домах не оборудованных лифтом и мусоропроводом в размере 15,47 рублей; с 01.02.2011 года в размере 18,99 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих до 3 этажа, в размере 24,86 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих выше 3 этажа, в домах, не оборудованных лифтом и мусоропроводом в размере 17,79 рублей, незаконными.

Обязать Общество с ограниченной ответственностью «Теплоэнергосервис» произвести для собственников и нанимателей перерасчет в части оплаты за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов №№ 3, 16 к.2, 7, 10, 25, 26, 9, 11, 13А по ул.Бредова; №№ 30, 1, 3 по ул.Гагарина; №№ 17 к.1, 19 к.1, 23, 25 к.1, 27, 29, 31, 17 к.3, 25 к.2, 9, 13, 13 к.3, 15, 17 к.2, 21, 23 к.2 по пр.Кирова; №№ 7 к.1, 15, 3, 7 к.2, 11, 13, 5 по наб.Климентьева; №№ 21, 27 13, 15, 17, 19 по ул.Комарова; № 64 по Комсомольской наб.; №№ 20, 28, 6, 22, 26, 30, 32, 14, 2, 12, 18, 24 по ул.Кондрикова; № 2, 4, 6 по ул.Котульского; №№ 31, 10, 11, 13, 14, 15/2, 17, 23, 27/1А, 29, 33, 19, 21 по пр.Ленина; №№ 24, 40, 42 к.1, 42 к.4, 42 к.6, 42 к.7, 43, 58, 62, 64, 38, 42 к.5, 48 к.1, 49, 18, 42 к.2, 42 к.3, 45, 46, 48 к.2, 51, 66 по пр.Металлургов; №№ 5А, 17, 5 по ул.Ферсмана; № 8 по ул.Железнодорожная; №№ 25, 36, 25А, 38/1, 40а, 44, 48 по ул.Комсомольская; № 7, 3, 5 по ул.Кумужинская; №№ 2, 26 к.2, 28 к.1, 28 к.2, 30 к.2, 30 к.4, 32 к.1, 30 к.6, 32 к.2, 38, 4, 30 к.1, 30 к.7, 36 по Ленинградской наб.; № 12, 10 по ул.Строительная; № 2 по ул. 10-ой Гв. дивизии; №№ 2, 6, 8, 12, 16 4, 5 по ул.Лесной; №№ 2, 4, 5, 6 по ул.Морошковая; № 13 по ул.Советская; № 9 по ул.Стахановская; № 12, 14 по ул.Царевского; № 2 по Школьному проезду; № 3 по Строительному проезду; № 5 по ул.Школьная в г.Мончегорске за период с 01.02.2009 по 31.12.2011 года из расчета 13,05 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами

проживающим до 3 этажа, из расчета 17,09 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающим выше 3 этажа, из расчета 12,23 рублей в домах не оборудованных лифтом и мусоропроводом.

Признать действия общества с ограниченной ответственностью «Теплоэнергосервис» по начислению и взиманию с собственников и нанимателей помещений в многоквартирных домах №№ 5, 5А, 9 к.2, 15, 15А, 15 к.3, 15 к.4, 15 к.5, 19, 28, 30 по ул.Бредова; №№ 5, 15, 28 по ул.Гагарина; № 11 по пр.Кирова; №№ 23, 25 по ул.Комарова; № 50 по ул.Комсомольской; №№ 5, 7/42, 25 по пр.Ленина; №№ 4А, 6, 14 по Ленинградской наб.; №№ 14, 27А, 28, 41, 47, 50, 54, 60, 68, 70 по пр.Металлургов; № 11 по ул.Нюдовская; № 15 по ул.Ферсмана; №№ 3А, 5А по ул.Царевского г.Мончегорска платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов с 01.02.2010 года в размере 16,51 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих до 3 этажа, в размере 21,62 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих выше 3 этажа, в домах не оборудованных лифтом и мусоропроводом в размере 15,47 рублей; с 01.02.2011 года в размере 18,99 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих до 3 этажа, в размере 24,86 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих выше 3 этажа, в домах, не оборудованных лифтом и мусоропроводом в размере 17,79 рублей, незаконными.

Обязать Общество с ограниченной ответственностью «Теплоэнергосервис» произвести для собственников и нанимателей перерасчет в части оплаты за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов №№ 5, 5А, 9 к.2, 15, 15А, 15 к.3, 15 к.4, 15 к.5, 19, 28, 30 по ул.Бредова; №№ 5, 15, 28 по ул.Гагарина; № 11 по пр.Кирова; №№ 23, 25 по ул.Комарова; № 50 по ул.Комсомольской; №№ 5, 7/42, 25 по пр.Ленина; №№ 4А, 6, 14 по Ленинградской наб.; №№ 14, 27А, 28, 41, 47, 50, 54, 60, 68, 70 по пр.Металлургов; № 11 по ул.Нюдовская; № 15 по ул.Ферсмана; №№ 3А, 5А по ул.Царевского в г.Мончегорске за период с 01.02.2010 г. по 31.12.2011 года из расчета 15,01 руб. в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами для проживающих до 3 этажа, в размере 19,65 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами для проживающих выше 3 этажа, в домах не оборудованных лифтом и мусоропроводом из расчета 14,06 рублей.

Признать действия общества с ограниченной ответственностью «Теплоэнергосервис» по начислению и взиманию с собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме № 20 по ул. Бредова г. Мончегорска платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов с 01.02.2010 года в домах не оборудованных лифтом и мусоропроводом в размере 15,47 рублей, незаконными.

Обязать Общество с ограниченной ответственностью «Теплоэнергосервис» произвести для собственников и нанимателей перерасчет в части оплаты за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома № 20 по ул.Бредова г.Мончегорска за период с 01.02.2010 по 01.04.2010 г. из расчета 14,06 рублей.

Признать действия Общества с ограниченной ответственностью «Теплоэнергосервис» по начислению и взиманию с собственников и

нанимателей помещений в многоквартирных домах № 19 к.2 по пр.Кирова; № 4 по ул.Кольская; №№ 60, 62 по Комсомольской наб., № 4/40 по пр.Ленина; №№ 8, 10, 12, 30 к.3 по Ленинградской наб.; № 14 по ул.Лесная; №№ 12, 27, 31, 33, 34, 39 по пр.Металлургов; № 11 по ул.Стахановская, № 13 по ул.Ферсмана г.Мончегорска платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов с 01.02.2010 года в размере 16,51 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих до 3 этажа, в размере 21,62 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами выше 3 этажа, в домах не оборудованных лифтом и мусоропроводом в размере 15,47 рублей; с 01.02.2011 года в размере 18,99 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих до 3 этажа, в размере 24,86 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих выше 3 этажа, в домах не оборудованных лифтом и мусоропроводом в размере 17,79 рублей, незаконными.

Обязать Общество с ограниченной ответственностью «Теплоэнергосервис» произвести для собственников и нанимателей перерасчет в части оплаты за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов № 19 к.2 по пр.Кирова; № 4 по ул.Кольская; №№ 60, 62 по Комсомольской наб., № 4/40 по пр.Ленина; №№ 8, 10, 12, 30 к.3 по Ленинградской наб.; № 14 по ул.Лесная; №№ 12, 27, 31, 33, 34, 39 по пр.Металлургов; № 11 по ул.Стахановская, № 13 по ул.Ферсмана в г.Мончегорске за период с 01.02.2010 по 31.12.2011 года из расчета 15,01 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающим до 3 этажа, из расчета 19,65 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающим выше 3 этажа, из расчета 14,06 рублей в домах не оборудованных лифтом и мусоропроводом.

Признать действия общества с ограниченной ответственностью «Теплоэнергосервис» по начислению и взиманию с собственников и нанимателей помещений в многоквартирных домах №№ 14, 14А по ул.Гагарина; № 7/19 по ул.Железнодорожная; №№ 20, 22 по пр.Металлургов; № 19 по ул.Новопроложенная; №№ 9, 17 по ул.Нюдовская; №№ 10, 12, 14 по ул.Советская; №№ 15, 19, 23 по ул.Стахановская, г.Мончегорска платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов с 01.02.2011 в размере 18,99 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих до 3 этажа, в размере 24,86 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающих выше 3 этажа, в домах не оборудованных лифтом и мусоропроводом в размере 17,79 рублей, незаконными.

Обязать общество с ограниченной ответственностью «Теплоэнергосервис» произвести для собственников и нанимателей перерасчет в части оплаты за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов №№ 14, 14А по ул.Гагарина; № 7/19 по ул.Железнодорожная; №№ 20, 22 по пр.Металлургов; № 19 по ул.Новопроложенная; №№ 9, 17 по ул.Нюдовская; №№ 10, 12, 14 по ул.Советская; №№ 15, 19, 23 по ул.Стахановская, в г.Мончегорске за период с 01.02.2011 по 31.12.2011 года из расчета 16,51 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами проживающим до 3 этажа, 21,62 рублей в домах оборудованных лифтами и мусоропроводами собственникам выше 3 этажа, 15,47 рублей в домах не оборудованных лифтом и

мусоропроводом.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Теплоэнергосервис» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 2000 рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Мурманский областной суд через Мончегорский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

подпись

Ж.В. Тихонова

Справка: Апелляционным определением Мурманского областного суда от 13.06.2012 решение Мончегорского городского суда изменено в части взыскания государственной пошлины. Взыскать с ООО «Теплоэнергосервис» государственную пошлину в доход местного бюджета в размере 200 (двести) рублей.

С.И.И. Данилов

КОПИЯ ВЕРНА

И.о. председателя

суда _____

Секретарь _____

Решение	
вступило в законную силу	
_____ Судья	_____ Секретарь