

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Тюмень

12 июля 2017 года

Судебная коллегия по гражданским делам Тюменского областного суда
в составе:

председательствующего
судей
при секретаре

Кориковой Н.И.
Малининой Л.Б. и Хамитовой С.В.
Квиникадзе И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по
апелляционной жалобе истца Королевой Лидии Ивановны на решение
Ленинского районного суда г. Тюмени от 30 марта 2017 года, которым
постановлено:

«Исковые требования Королевой Лидии Ивановны к Обществу с
ограниченной ответственностью «Управляющая компания
Тюменьремжилсервис» о признании недействительными решения общего
собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном
по адресу: г. Тюмень, ул. Маршала Захарова, д. 7А, о включении домофона в
состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома
и об утверждении стоимости технического обслуживания домофонной
системы в размере 34 руб. с квартиры, оформленные пунктами 7 и 8
протокола № 1 от 01.08.2016 года - оставить без удовлетворения».

Заслушав доклад судьи Тюменского областного суда Кориковой Н.И.,
судебная коллегия

у с т а н о в и л а :

Королева Л.И. обратился в суд с иском к обществу с ограниченной
ответственностью «Управляющая компания Тюменьремжилсервис» (далее –
ООО «УК «Тюменьремжилсервис») о признании решения собрания
собственников помещений недействительным, ссылаясь на следующее:

Она является собственником квартиры, расположенной в седьмом
подъезде жилого дома по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] Управляющей компанией дома является ООО «УК
«Тюменьремжилсервис». Решением общего собрания собственников
помещений жилого дома (вопросы 7 и 8), оформленным протоколом № 1 от
01 августа 2016 года, домофонная система включена в состав общего
имущества и утверждена стоимость её технического обслуживания в размере
34 рублей с квартиры ежемесячно. На основании этих решений управляющая
компания взымает с них плату за обслуживание домофонной системы.
Считает, что решение собрания по вышеуказанным вопросам является
недействительным, поскольку домофонная система седьмого подъезда

приобретена жильцами подъезда за счет собственных средств у ИП Овчинникова С. Ю. и является их общей долевой собственностью, которой они вправе распоряжаться по своему усмотрению. Право собственности на установленное домофонное оборудование не оспорено, договор с ИП Овчинниковым С. Ю. не расторгнут, не изменен, не прекращен в установленном законом порядке. Следовательно, домофонное оборудование не может быть передано в состав общего имущества многоквартирного дома без согласия жильцов подъезда, которые голосовали против его передачи.

Суд постановил вышеуказанное решение, с которым не согласен истец Королева Л.И.

В апелляционной жалобе и дополнениях к ней ее представитель Владыкин А.В., действующий на основании нотариальной доверенности от 19 сентября 2016 года (т.2., л.д.167), просит отменить решение и принять по делу новое решение об удовлетворении иска. Не согласен с выводом суда о том, что домофонная система седьмого подъезда, приобретенная жильцами (собственниками квартир) этого подъезда является общим имуществом всего многоквартирного дома, т.к. он противоречит положениям статей 209, 218 и 244 Гражданского кодекса Российской Федерации и судебной практике, сложившейся по аналогичным делам. Судом не учтено то, что собственники домофона не давали согласие на передачу его в состав общего имущества.

От ответчика поступили возражения на апелляционную жалобу, в которых он просит оставить решение без изменения.

В судебном заседании апелляционной инстанции представитель истца Владыкин А.В. просил об удовлетворении апелляционной жалобы и дополнений к ней.

Истец Королева Л.И. и представитель ответчика ООО «УК «Тюменьремжилсервис» в судебном заседании не участвовали, извещены надлежащим образом.

На основании статьи 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее ГПК РФ) судебная коллегия рассматривает дело при данной явке.

Выслушав объяснения представителя истца, проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы и возражений, как это предусмотрено частью 1 статьи 327.1 ГПК РФ, судебная коллегия находит решение суда подлежащим отмене.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции мотивировал свое решение тем, что домофонная система обслуживает более одной квартиры, поэтому в соответствии со статьей 36 ЖК РФ относится к общему имуществу в многоквартирном доме, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу включения домофонной системы в состав общего имущества было проведено, правомочно (имеет кворум), соответственно обоснованно начисляется и плата за обслуживание и пользование домофонным оборудованием.

Между тем суд не учел следующее.

Как следует из материалов дела и не оспаривается в жалобе, управление многоквартирным жилым домом, расположенным в г. Тюмени, ул. Маршала Захарова, д. 7а, осуществляет управляющая компания - ООО «УК «Тюменьремжилсервис» на основании договора на оказание услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества дома и агентирования в части оплаты коммунальных и прочих услуг от 01 мая 2015 года, заключенного между собственниками жилых и нежилых помещений многоквартирного дома и ООО «УК «Тюменьремжилсервис» (т.1, л.д.118-141).

Согласно пункту 1.8 Договора состав общего имущества многоквартирного дома утвержден общим собранием собственников и отражен в Приложении № 1 к настоящему договору.

Согласно приложению № 1 домофонная система в состав общего имущества не входит. (т.1.л.д.131).

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в форме заочного голосования и оформленного протоколом № 1 от 01 августа 2016 года, домофон включен в состав общего имущества собственников (вопрос 7) и утверждена стоимость обслуживания домофонной системы -34 рубля с квартиры (вопрос 8) (т.1. л.д.22-24).

Из бюллетеней голосования следует, что против включения домофона в общее имущество дома голосовали: Собачкина Е.А., (т.1.л.д.76-77), Собачкина Г.А. (т.1.л.д.78-79), Собачкин А.В. (т.1 л.д.98-99), Белокурова И.Н. (т.1 л.д.80-81), Фокина В.Н. (т.1 л.д.82-83), Хозяшева Г.В. (т.1 л.д.84-85), Королева Л.И. (т.1 л.д.86-87), Головкин Л.С. и С.Ю. (т.1 л.д.88-89, 90-91), Лебедько Л.Ф. (т.1 л.д.94-95), Немкова А.Ф. (т.1 л.д.96-97), а так же Власова Т.А. (т.2 л.д.55), Баширова Г.Б. (т.2 л.д.56), Каримова В.В. (т.2 л.д.57), Квашнины Е.П. и М.В.(т.2 л.д.58,59), Стельбы В.Л. (т.2 л.д.60), Львовы Т.Д. и В.В. (т.2 л.д.61,62), Иконникова Е.Г. (т.2 л.д.63), Трубина М.А. (т.2 л.д.64), Некрасовы Т (т.2 л.д.65,66,67), Иванова Т.Л. (т.2 л.д.68), Петухова И.Г. (т.2 л.д.69), Иванов А.Г. (т.2 л.д.70), Черепанов А.Н. (т.2 л.д.71), Снигирев (т.2 л.д.72), Алексеева Л.Н. (т.2 л.д.73), Арефьев Г.А. (т.2 л.д.74), Соколовы В.И. и Т.М.(т.2 л.д.75,76), Сагдиева Л.В. (т.2 л.д.77), Калашниковы С.П. и Э.А. (т.2 л.д.78,79), Черепанова Л.Ф. (т.2 л.д.80), Марамыгина Л.В. (т.2 л.д.81), Парис Л.Г. (т.2 л.д.82), Резник Н.К. (т.2 л.д.83), Матаев В.И. (т.2 л.д.84), Крошкины В.П. и Ю.И. (т.2 л.д.85), Кокорины Ю.Н. и М.А.(т.2 л.д.87,88), Новиков И.С. (т.2 л.д.104), воздержались – Хлупина О.В. (т.2 л.д.49), Рожков А.В. (т.2 л.д.106).

В протоколе собрания жильцов 7 подъезда указаны Гурин, Немкова, Лебедько, Головкин, Королева, Кузьмин, Хозяшева, Фокина, Белокурова, Собачкина (т.1. л.д.26).

14 октября 2016 года между ООО «УК «Тюменьремжилсервис» и ООО «Спутник» заключен договор аренды с техническим обслуживанием, в том

числе домофонных систем (т.2.л.д.137-146).

Королева Л.И. является собственником квартиры [] в указанном доме (т.1.л.д.194-195).

Из материалов дела следует также, что 09 апреля 2008 года коллектив жильцов подъезда № 7 дома 74 по ул. Маршала Захарова в г. Тюмени в лице Хозяшевой Г.В. (заказчики) заключили с индивидуальным предпринимателем Овичниковым С.Ю. договор (исполнителем), согласно которому ИП Овичников С.Ю. произвел поставку, производство монтажных работ по установке подъездного домофона, а они оплатили стоимость оборудования и монтажа.

Согласно пункту 2.5 договора жильцы (абоненты) ежемесячно оплачивают исполнителю услуги по сервисному обслуживанию домофона в размере 25 рублей, в случае пользования только электронным ключом (без трубки) стоимость обслуживания составляет 10 рублей (т.1.л.д.25, 27, 28,29).

Таким образом, приобретенная и установленная за счет жильцов седьмого подъезда, в том числе истца подъездная домофонная система является в силу пункта 1 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации собственностью лиц, которые ее приобрели и установили за свой счет (в том числе истцы), несут бремя содержания своего имущества, вправе распоряжаться по своему усмотрению (статья 209 ГК РФ).

Право собственности на установленное ими домофонное оборудование не оспорено, договоры не расторгнуты, не изменены, не прекращены в установленном законом порядке.

Письменное согласие истца и других жителей подъезда на передачу домофонной системы в состав общего имущества не получено.

При таких обстоятельствах выводы суда о том, что данное домофонное оборудование полностью отвечает признакам общего имущества, подлежит включению в состав общего имущества многоквартирного жилого дома, а управляющая компания вправе заключать договор на обслуживание домофона и взимать плату за обслуживание, нельзя признать законными и обоснованными.

Нормы Жилищного кодекса Российской Федерации, на которые сослался суд первой инстанции, не являются основаниями для лишения права собственности лиц, установивших домофонное оборудование за свой счет.

Таким образом, выводы суда первой инстанции относительно отсутствия оснований для признания решения общего собрания (по вопросам 7 и 8) недействительным не соответствуют обстоятельствам дела и нормам материального права, в связи с чем, принятое по делу решение не может быть признано законным и обоснованным, а потому на основании пунктов 3, 4 части 1 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене с принятием по делу нового решения об удовлетворении заявленных требований.

Таким образом, апелляционная жалоба подлежит удовлетворению.

Руководствуясь статьями 328-330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

решение Ленинского районного суда г. Тюмени от 30 марта 2017 года отменить принять по делу новое решение, которым

Исковые требования Королевой Лидии Ивановны к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Тюменьремжилсервис» удовлетворить.

Признать недействительным (ничтожным) решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Тюмень, ул. Маршала Захарова, д. 7А - о включении домофона в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома и об утверждении стоимости технического обслуживания домофонной системы в размере 34 руб. с квартиры, оформленные пунктами 7 и 8 протокола № 1 от 01 августа 2016 года.

Апелляционную жалобу удовлетворить.

Председательствующий судья

Корикова Н.И.

Судьи коллегии

Малинина Л.Б.

Хамитова С.В.

«Подлинник судебного акта (приговор, решение, постановление, определение) подшит в (уголовное, гражданское, административное) дело № 2-12-01/1074 и хранится в Ленинском районном суде г. Тюмени. Копия верна. Судебный акт (не) вступил в законную силу « 12 » 04 20 17 г. Судья О.А. Первашина Секретарь А.В. Хамитова