





время суток освещена, оборудована системой видеонаблюдения, в связи с чем консьержи и сторож имеют возможность круглосуточно осуществлять контроль над всей территорией двора. За период пользования указанной услугой от автомобилей не подвергались какой-либо порче, претензии в качестве данной услуги не выдвигались.

Свидетель Масков Р.И. в судебном заседании 23 января 2018 года пояснил, что с 2006 года проживает по месту регистрации по адресу: [адрес], при этом его семье выделено одно парковочное место, которое он использует для размещения своего автомобиля с вносом за данную услугу оплаты по [сумма] рублей ежемесячно. Полагает, что услуга «сторож двора» оказывается ТСЖ «Краснослеск» собственникам помещений в многоквартирном доме надлежащим образом, в частности приходами территории оборудована системой видеонаблюдения, ночью сторожами периодически осуществляются обходы территории двора, в связи с чем за время оказания товариществом данной услуги фактов повреждения автомобилей, оставленных на парковке, зафиксировано не было.

Вслушавши тех, участвующих в деле, свидетеля, исследовав письменные доказательства, суд находит, что исковые требования не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 12, 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации гражданское судопроизводство осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон. Каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Отношения в области защиты прав потребителей регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей», другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

В преамбуле закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» приведены основные понятия, используемые в данном законе: потребитель - гражданин, имеющий намерение заказать или приобрести либо заказывающий, приобретающий или использующий товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, продавец - организация независимо от ее организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, реализующие товары потребителю по договору купли-продажи.

Согласно разъяснениям Пленума Верховного Суда Российской Федерации, содержащимся в п. 1 Постановления № 17 от 28.06.2012 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» отношения, одной из сторон которых выступает гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а другой - организации либо индивидуальный предприниматель (исполнитель, исполнитель, продавец, импортёр), осуществляющие продажу товара, выполнение работ, оказание услуг, являются отношениями, регулируемым Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

В силу ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно положениям ч. 3 ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

В силу п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Судом установлено, подтверждается материалами дела и не оспаривается сторонами, что Пруцких Д.Ю. и Пруцких Н.Д. являются собственниками по [адрес] общей долевой собственности

на квартиру [адрес] Свидетельства о государственной регистрации права выданы им [номер].

На основании протокола № 1 общего собрания собственников помещений в этом жилом доме от 16 декабря 2006 года управление данным жилым многоквартирным домом осуществляется ответчик ТСЖ «Краснослеск».

На данном собрании был утвержден текст договора управления данным многоквартирным домом, в котором содержится сведения о составе общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень предоставляемых коммунальных услуг, порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, порядок осуществления контроля за выполнением товариществом его обязательств по договору управления.

Составляющий договор заключен с иными 31 декабря 2016 года. В соответствии со ст. 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Пунктом 3 ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

Содержание общего имущества включает в себя содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества (п. 4 и 11 Правил от 13 августа 2006 года № 491).

В соответствии с п. 2 п. 30 Правил от 13 августа 2006 года № 491 содержание общего имущества обеспечивается собственниками помещений за счет собственных средств.

Согласно п. 33 Правил от 13 августа 2006 года № 491 размер обязательных платежей и иных взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, определяется органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на основе утвержденных органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества за соответствующий год.

В соответствии с п. 1 ст. 137 Жилищного кодекса Российской Федерации товарищество собственников жилья вправе заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечительные управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры (подпункт 1); определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества или (подпункт 2); устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (подпункт 3).

И в силу п. 8 ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации размер обязательных платежей и (или) взносов членом товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставом товарищества собственников жилья либо уставом жилищного кооператива или уставом иного специализированного потребительского кооператива.

05 декабря 2016 года истец Пруцких Н.Д. обратился к председателю ТСЖ «Краснослеск» с заявлением об отказе от парковочного места, ранее выделенного ей под размещение автомобиля с государственным регистрационным номером [номер], что послужило основанием для присылки истцу с января 2017 года платы за услугу «размещение автомобиля» только за одно парковочное место.

При таких обстоятельствах, принимая во внимание, что вышеуказанные решения общего собрания не оспарены, Пруцких Д.Ю. и Пруцких Н.Д. по истечении времени пользуются одним парковочным местом, выделенным им управлением ТСЖ на придомовой территории, суд приходит к выводу, что несение расходов за оказанную услугу «сторож двора» и «размещение автомобиля» в период с августа 2014 года по август 2017 года является для истцов, как для собственников помещений многоквартирного дома, обязательным.

Вопреки доводам истцов, доказательства ненадлежащего оказания ТСЖ «Краснослеск» услуги по охране придомовой территории не имеются.

Так, в материалы дела представлены ответчиком представленные договоры на сервисное, техническое обслуживание системы видеонаблюдения, заключенные товариществом с подрядными организациями в период с 01 января 2012 года по 31 декабря 2017 года.

Кроме того, охрана придомовой территории, которая отгорожена забором с распашными воротами, осуществляется круглосуточно работниками ТСЖ «Краснослеск» с 08 до 18 часов консерсирами путем визуального наблюдения с помощью технических средств видеонаблюдения, а с 19 до 08 часов сторожами двора путем обхода охраняемой территории и визуального наблюдения за периметром охраняемого объекта, что следует из Положения о парковке автомобилей на придомовой территории ТСЖ «Краснослеск», утвержденного решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 15 января 2015 года, а также показаний свидетелей Андреевой А.Н., Гизелой Т.В., Маскова Р.И., которые лично в разные периоды времени наблюдали за совершением сторожами обхода придомовой территории, в том числе автомобильный парковку.

Факт наличия в штате ТСЖ «Краснослеск» должности «сторож» подтвержден штатным расписанием за период с 01 января 2016 года по 01 июля 2017 года, а также должностной инструкцией ночного сторожа многоквартирного дома, утвержденной на заседании правления 21 декабря 2015 года. Кроме того, об официальном трудоустройстве работников на должность «сторож» в ТСЖ «Краснослеск» свидетельствуют трудовые договоры, заключенные с ними, а также платежные поручения на оплату работодателем заработной платы, налоговых отчислений и отчислений во внебюджетные фонды.

Также с целью оказания услуги по организации охраны 23 апреля 2008 года ТСЖ «Краснослеск» заключило договор об оказании охранных услуг системой охранного мониторинга с ООО ЧОП «СОВА», по условиям которого ООО ЧОП «СОВА» приняло на себя обязательство по охране поста охраны, расположенного в [адрес], путем направления на него оперативной группы после получения тревожных извещений, сформированных комплексом технических средств охраны. В последующем аналогичные договоры были заключены 24 декабря 2015 года и 01 июля 2017 года.

К показаниям свидетеля Ващенко Е.Ю. и Васильева С.А. суд относится критически, так как они опровергаются вышеприведенными доказательствами, а также из материалов дела и из пояснений следует, что указанные лица являются должниками по оплате жилищно-коммунальных услуг, в том числе по статье «сторож двора» и «размещение автомобиля», в связи с чем не могут быть заинтересованы в исходе дела.

Также судом не принимаются показания свидетеля Пластева П.А., поскольку ему услуга «сторож двора» или «размещение автомобиля» не предоставляется, к тому же его показания не свидетельствуют об оказании ТСЖ «Краснослеск» данной услуги другим собственникам помещений многоквартирного дома ненадлежащим образом.

Таким образом, доказательства того, что фактически услуги по охране придомовой территории ответчиком не оказывались, в деле отсутствуют.

Кроме того, доводы истцов о том, что личное имущество не охраняется, в связи с чем у ответчика не имеется оснований для взыскания с них платежей, начисленных по статье «сторож двора», не принимаются судом во внимание, поскольку обязанность по внесению взносов за указанную услугу установлена решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.



Довоим представителя истца Ушаковой В.И. о незаконном выставлении ответчиком платы за услугу «сторож двора» и «размещение автомобиля» в отсутствии правоустанавливающих документов на земельный участок под многоквартирным домом являются несостоятельными.

Земельный участок, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ кв. м, с разрешением на использование «для строительства жилых домов», поставлен на кадастровый учет 03 декабря 2009 года с кадастровым номером \_\_\_\_\_ и с указанным координат земельный участка, что подтверждено кадастровой выпиской о земельном участке.

В соответствии с п. 5 ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, собственники жилых помещений являются собственниками земельного участка, составляющего придомовую территорию многоквартирного дома, с момента формирования кадастра и присвоения участку кадастрового номера, в связи с чем вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации или многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме.

В данном случае собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Краснолесье, д. 14, корп. 5, принимая решение об организации парковки на принадлежащем им на праве собственности земельном участке под многоквартирным домом, реализовали свои права собственников, в связи с чем действия ТСЖ «Краснолесье» по начислению и выставлению платы в счетах за услугу охраны и содержания парковочного места являются правомерными.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для взыскания с ответчика ТСЖ «Краснолесье» в пользу истца Пруцких Д.В., Пруцких Н.Л. суммы в размере \_\_\_\_\_ рублей за неоказанную услугу «сторож двора» и «размещение автомобиля».

Поскольку в удовлетворении этих исковых требований судом отказано, оснований для удовлетворения производных от указанных требований – о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа также не имеется.

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что в удовлетворении иска следует отказать в полном объеме.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 196 - 199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л

в удовлетворении нескольких требований Пруцких Дмитрия Юрьевича, Пруцких Нины Леонидовны к ТСЖ «Краснолесье» о восстановлении нарушенных прав потребителя – отказать.

Решение суда может быть обжаловано сторонами в течение одного месяца со дня изготовления решения суда в окончательном виде в апелляционной инстанции суд путем подачи апелляционной жалобы через Ленинский районный суд г. Екатеринбурга.

Судья (подпись)  
Копия верна  
Судья



О.В. Стеклова

*На 31.01.17.  
Решение не вернуто  
в земельный суд  
Судья: Стеклова*