

ПРИМОРСКИЙ КРАЕВОЙ СУД
ОПРЕДЕЛЕНИЕ
от 31 марта 2014 г. по делу N 33-2590

Судья Борщенко Т.А.

Судебная коллегия по гражданским делам Приморского краевого суда в составе:

председательствующего Бизякиной Н.П.,

судей: Корчагиной П.А., Наконечной Е.В.

при секретаре Б.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску К. к Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Дальневосточный регион" о взыскании денежных средств, компенсации морального вреда

по апелляционной жалобе представителя ответчика

на решение Советского районного суда города Владивостока Приморского края от 9 декабря 2013 года, которым требования удовлетворены частично. С ООО УК "Дальневосточный регион" в пользу К. взысканы денежные средства за период с мая 2013 года по ноябрь 2013 года в сумме ... рублей. В удовлетворении остальных требований отказано.

Заслушав доклад судьи Бизякиной Н.П., выслушав объяснения представителя ответчика - Ч., К., судебная коллегия

установила:

К. обратилась в суд с иском о взыскании денежных средств, компенсации морального вреда, обоснование требований указав, что является председателем Совета многоквартирного дома ... по <адрес>. Решением жителей дома от 17 декабря 2011 года был определен размер ее вознаграждения в сумме ... рублей, включая расходы на проезд, канцелярские товары, консультационные услуги, связанные с управлением многоквартирным домом. С апреля 2013 года выплату вознаграждения истице ответчик прекратил, нарушив тем самым требования законодательства и решение собственников помещений в многоквартирном доме.

Просила возложить на ООО УК "Дальневосточный регион" обязанность произвести выплату причитающихся ей сумм за период с 1 апреля 2013 года, взыскать с ответчика в пользу истицы компенсацию морального вреда в размере 30000 рублей.

В судебном заседании истица на требованиях настаивала, дополнительно указала, что вознаграждение установлено в размере ... рублей, за вычетом 13% НДФЛ выплате подлежат ... рублей. Моральный вред выражается в переживаниях по поводу действий ответчика, что отражается на здоровье истицы.

Представители ответчика в судебном заседании требования не признали, ссылаясь на отсутствие оснований для осуществления выплат истице, поскольку К. в трудовых отношениях с компанией не состоит, договор аренды офиса, за счет доходов от которого ей выплачивается вознаграждение, не заключался. Задолженность дома по статье "Текущий ремонт" составляет 362240,65 рублей, по состоянию на 1 ноября 2013 года. Также указали, что 10 ноября 2013 года в доме создано ТСЖ "<адрес>", которое должно приступить к работе до 10 января 2014 года.

Судом постановлено указанное решение, с которым не согласился ответчик, в апелляционной жалобе ставится вопрос об отмене решения суда как незаконного и необоснованного.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции представитель ответчика на доводах жалобы настаивал. Истица в судебном заседании суда апелляционной инстанции полагала жалобу

необоснованной.

Судебная коллегия, изучив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, не находит оснований для отмены решения суда.

В судебном заседании установлено, что К. является собственником квартиры <адрес>.

Истица является председателем Совета дома, что следует из Приложения к договору (л.д. 17об.), решения общего собрания собственников (л.д. 29) и не оспаривалось представителями ответчика в судебном заседании.

Управление названным домом на основании договора от 14 февраля 2011 года (л.д. 12 - 17) осуществляет ООО УК "Дальневосточный регион".

Решением собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленным протоколом от 17 декабря 2011 года N ..., председателю Совета дома установлена ежемесячная оплата работы в сумме... рублей (л.д. 29).

Согласно данному решению оплата работы председателя осуществляется за счет денежных средств, получаемых от аренды жилого помещения по договору, заключенному с ООО УК "Дальневосточный регион".

В соответствии договором аренды нежилого помещения многоквартирного дома от 25 марта 2011 года N ... (л.д. 44 - 46), заключенным собственниками помещений в многоквартирном доме по <адрес> с ответчиком, управляющей компании переданы нежилые помещения общей площадью 64,00 кв. м под офис, с установлением арендной платы в 14000 рублей.

Удовлетворяя требования К., суд пришел к выводу, что истицей фактически оказывались услуги ответчику, в связи с чем истец и ответчик по делу состоят в договорных отношениях, регулируемых ст. 779 ГК РФ, что является основанием для взыскания в пользу К. вознаграждения за оказанные услуги.

Судебная коллегия полагает данный вывод суда ошибочным, поскольку сложившиеся между истцом и ответчиком отношения не отвечают признакам отношений из договора возмездного оказания услуг, поскольку в силу п. 1 ст. 779 ГК РФ по договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик обязуется оплатить эти услуги.

Вместе с тем, деятельность истицы по контролю за исполнением управляющей компанией обязательств, возникших на основании договора управления многоквартирным домом, не является услугой, оказываемой ответчику, а связана с представлением интересов собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляется в их интересах и на основании их решения от 17 декабря 2011 года.

Указанное обстоятельство, однако, не влияет на правильность выводов суда об обоснованности требований К., поскольку между сторонами действительно сложились договорные отношения, вытекающие из договора управления многоквартирным домом от 14 февраля 2011 года и дополнительного соглашения к нему (л.д. 17).

В соответствии с 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.

Согласно п. 2.1.4 Договора управляющая компания обязана оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в установленные сроки.

Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей организацией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему договору за подписью обеих сторон.

Управляющая организация обязана выполнять решения, принятые общим собранием собственников многоквартирного дома относительно обязательств Управляющей организации по настоящему договору (п. 2.1.16).

14 февраля 2011 года между К. и управляющей компанией заключено дополнительное соглашение к договору, согласно которому контроль над деятельностью ответчика в части исполнения договора осуществляется собственником помещений и уполномоченным им лицами путем участия в составлении актов обследования технического и санитарного состояния дома, дефектных ведомостей, участия в расследовании причин аварийных ситуаций и устранения их последствий; получения информации о перечнях, объемах и периодичности оказания услуг и др. Ежемесячное визирование от имени собственников актов выполненных работ по дополнительному соглашению также осуществляет К.

Решением собрания собственников помещений многоквартирного дома от 17 декабря 2011 года N ..., истице установлена ежемесячная оплата работы ее в качестве председателя Совета дома в сумме ... рублей.

В судебном заседании установлено, что ответчиком выплачено истице вознаграждение за период с января по апрель 2013 года, в связи с чем верно определен период задолженности с мая по ноябрь 2013 года - до даты избрания иного способа управления многоквартирным домом.

Учитывая положения п. 2.1.16 Договора от 14 февраля 2011 года, суд обоснованно взыскал с ответчика суммы невыплаченного вознаграждения за период с мая по ноябрь 2013 года.

Довод апелляционной жалобы о том, что деятельность, осуществляемая К. является общественной деятельностью признается судебной коллегией необоснованным.

Так, согласно ст. 161.1 ЖК РФ в случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме. Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

Председатель совета многоквартирного дома осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 настоящего Кодекса (п. 8 ст. 161.1 ЖК РФ).

Поскольку законом не запрещено осуществление деятельности председателем Совета дома на возмездной основе, собственники, распоряжаясь поступающей в долевую собственность арендной платой, вправе устанавливать за счет указанных средств вознаграждение председателю, что соответствует положениям ст. 248 ГК РФ, согласно которой доходы от использования имущества, находящегося в долевой собственности, поступают в состав общего имущества и распределяются между участниками долевой собственности соразмерно их долям, если иное не предусмотрено соглашением между ними.

Решением общего собрания собственников принято решение о передаче части указанных средств К., что соответствует компетенции общего собрания, определенной в ст. 44 ЖК РФ, и прав собственников не нарушает.

С учетом п. п. 2.1.4 и 2.1.16 Договора также несостоятельным признается довод жалобы об отсутствии оснований для перечисления арендной платы, уплачиваемой управляющей компанией по

договору, в счет оплаты деятельности председателя дома.

Доводы ответчика в апелляционной жалобе о том, что арендная плата подлежит зачислению ответчику в счет оплаты работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, признаются судебной коллегией необоснованными, поскольку ни действующее законодательство, ни договор аренды таких положений не содержат.

Также несостоятелен довод апелляционной жалобы ответчика о том, что истицей не доказано причинение ей убытков, поскольку К. не ссылалась на причинение ей вреда действиями ответчика, имеет место спор, вытекающий из ненадлежащего исполнения обязательств по договору управления многоквартирным домом.

В соответствии с положениями ч.ч. 1, 2 ст. 226 НК РФ управляющая компания является налоговым агентом, в связи с чем обязана исчислить, удержать у налогоплательщика и уплатить сумму налога на доходы физических лиц, в связи с чем довод апелляционной жалобы об отсутствии оснований для уплаты налога ответчиком, признается несостоятельным.

Наличие у собственников помещений многоквартирного дома задолженности по оплате коммунальных платежей перед управляющей компанией не освобождает последнюю от обязательств по перечислению вознаграждения председателю Совета дома, поскольку управляющая компания вправе реализовать предусмотренное п. 2.2.5 Договора право взыскивать в установленном порядке с собственников указанную задолженность.

Доводы, изложенные в апелляционной жалобе основаны на неправильном толковании закона, они не содержат фактов, которые не были бы проверены и не учтены судом первой инстанции при рассмотрении дела, влияли на обоснованность и законность судебного решения, либо опровергали выводы суда первой инстанции, в связи с чем признаются судебной коллегией несостоятельными и не могут служить основанием для отмены обжалуемого решения суда.

Руководствуясь ст. ст. 328 - 329 ГПК РФ, судебная коллегия

определила:

решение Советского районного суда города Владивостока Приморского края от 9 декабря 2013 года оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.
