**Вниманию жителей ЭЖК «Эдем» !!! Информируем о выигранном судебном споре по взысканию задолженности с неплательщика и основных выводах суда\*.**

Истец: ЭЖК «Эдем».

Ответчик: М.Г. Богданова, собственник жилого помещения (коттеджа) в ЭЖК «Эдем». Представитель ответчика по доверенности: М.И. Мелёшина.

Предмет спора: взыскание задолженности по оплате коммунальных услуг и услуг по содержанию общего имущества поселка (ОДИ) за период с 01.09.2020 г. по 31.12.2023 г.

Сумма к взысканию (задолженность + пени): более 600 тыс. руб.

**Судом сделаны следующие основные выводы**:

1. Довод Богдановой М.Г. о том, что истец не вправе требовать оплаты услуги «содержание и ремонт ОДИ поселка» не состоятелен.
2. Факт оказания ТСЖ «Эдем» услуг по содержанию общего имущества подтвержден совокупностью представленных доказательств, сведений о том, что аналогичные услуги оказывала иная компания, которой ответчик оплачивал соответствующие услуги, им не представлено.
3. Ссылка Богдановой М.Г. о том, что она членом ТСЖ «Эдем» не является, в связи с чем решения общего собрания членов ТСЖ не являются для нее обязательными, основана на ошибочном толковании норма права.
4. В силу требований закона, ответчик Богданова М.Г., которая не является членом ТСЖ, как собственник помещения на территории поселка, обязана оплачивать расходы на содержание и ремонт ОДИ поселка, вносить плату за коммунальные услуги. Установление размера таких платежей относится к компетенции органов управления товарищества собственников жилья.
5. Отказ собственника помещения от вступления в члены товарищества собственников жилья либо не заключение договора с товариществом собственников жилья в соответствии с ч.6 ст.155 ЖК РФ не освобождает его от участия в несении указанных расходов.
6. Довод Богдановой М.Г. о несогласии с тарифом по услуге «содержание и ремонт ОДИ поселка» судом отклоняется как не состоятельный, поскольку тариф по услуге «содержание и ремонт ОДИ поселка» установлен протоколом общего собрания членов ТСЖ «ЭЖК «Эдем» от 10 июня 2019 года № 9/2019. При этом указанный тариф на содержание и ремонт ОДИ поселка не менялся на протяжении длительного времени, в том числе, за заявленный в иске период.
7. Возражения ответчика о том, что она заключила самостоятельные договоры с ресурсоснабжающими организациями, отклоняются судом, поскольку это обстоятельство не является основанием для отказа в удовлетворении требования о взыскании задолженности по оплате обязательных платежей.
8. Довод ответчика Богдановой М.Г. о том, что истец в состав платы за содержание общего имущества включил расходы, не отнесенные ст.154 ЖК РФ, к плате за жилое помещение, в связи с чем данная сумма расходов подлежит исключению из задолженности, судом признается несостоятельным с учетом протокола общего собрания членом ТСЖ «ЭЖК «Эдем» от 10 июня 2019 года № 9/2019.
9. Довод ответчика Богдановой М.Г. о том, что общее имущество жилого комплекса «Эдем» передано третьим лицам, в связи с чем требования истца о взыскании платы за его обслуживание необоснованно, правового значения при разрешении требований не имеет.
10. Представленное ответчиком решение Красногорского городского суда адрес от 16.05.2023 года, которым признаны недействительными решения общего собрания членов ТСЖ «ЭЖК «Эдем», оформленные протоколом от 25.12.2021 года № XI (том 1 л.д. 95-101), правового значения при разрешении заявленных требований не имеет, поскольку тариф «содержание и ремонт ОДИ поселка» установлен решением общего собрания от 10.06.2019 года.
11. Ссылка Богдановой М.Г. на апелляционное определение Московского областного суда от 22.11.2012 года, которым в иске Богдановой М.Г. к ООО «Эдем-Инвест», Администрации Красногорского адрес о признании права собственности на долю в инженерных сетях, расположенных по адресу: адрес, ЭЖК «Эдем», отказано, не является основанием для освобождения Богдановой М.Г. от обязанности оплатить содержание и ремонт ОДИ поселка.
12. Решения общих собраний членов ТСЖ в силу ст.46 ЖК РФ обязательны для исполнения всеми собственниками; в спорный период ТСЖ «Эдем» оказывались услуги и выполнялись работы по содержанию и ремонт ОДИ поселка; в силу ст. ст. 39, 158 ЖК РФ отсутствие договорных обязательств не является основанием для освобождения собственника помещения от несения расходов по содержанию общего имущества; ответчик как собственник жилого помещения в силу закона (ст.210 ГК РФ, ч.3 ст.30, ст.ст. 153, 154, 155 ЖК РФ) обязан нести расходы по оплате жилищно-коммунальных услуг.
13. Таким образом, учитывая то, что ТСЖ «Эдем» оказывало всем жителям ЭЖК «Эдем» услуги по содержанию общего имущества, принимая во внимание, что принадлежащее Богдановой М.Г. на праве собственности жилое помещение находится на территории ЭЖК «Эдем», ответчик являлся пользователем услуг, предоставляемых ТСЖ «Эдем», однако оказанные услуги не оплатил, с ответчика подлежит взысканию вышеуказанная задолженность.

С уважением,

ТСЖ «Эдем»

\*Решение Тушинского районного суда от 07.06.2024 по делу № 2-92/2024. С полным текстом судебного решения можно ознакомиться во Вложении либо по ссылке:

<https://mos-gorsud.ru/rs/tushinskij/services/cases/civil/details/45720a30-df76-11ed-996f-33a21c05c82f>