

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

мкр. Миронцево
г.о. Солнечногорск
Московской области

28 ноября 2023 года

Суд в составе мирового судьи судебного участка № 357 Солнечногорского судебного района Московской области Тютюника Н.Н., при секретаре Дейнега Д.С.

с участием ответчика, представителя истца и третьего лица ООО УК «Усадьба Соколово» Тимошенко А.Е.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску СНТ СН «Соколово» к Каранде Николаю Леонидовичу о взыскании платы за содержание объектов инфраструктуры и другого имущества общего пользования

у с т а н о в и л:

СНТ СН «Соколово» обратилось в суд с иском к Каранде Н.Л. и просило взыскать с ответчика задолженность по оплате за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования СНТ СН «Соколово» за период с 1 сентября 2022 года по 31 марта 2023 года включительно в размере 44 100 рублей, а также расходы по уплате государственной пошлины в размере 1 523 рублей.

В обоснование заявленных требований истец указал, что ответчик является собственником земельного участка с кадастровым номером 50:09:0050712:1388, расположенного по адресу: Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Соколово, в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0050712. Данный земельный участок находится в границах Садового некоммерческого товарищества собственников недвижимости «Соколово». Земли общего пользования (дороги, проезды и т.п.), инженерные коммуникации, освещение и объекты инфраструктуры (здания и сооружения) в пределах территории СНТ являются общим имуществом СНТ, которое находится в пользовании Товарищества, содержится им и обслуживается. Решением общего собрания членов СНТ к обслуживанию земель общего пользования и находящихся на ней объектов инфраструктуры привлечена управляющая компания ООО УК «Усадьба Соколово». 22 августа 2017 года заключен договор на управление и обслуживание территории.

Решениями общего собрания членов СНТ СН «Соколово» от 30 декабря 2020 года (протоколом №30-12-2020), 12 мая 2023 года (протоколом № 12-05-2023) утверждены размер ежемесячного членского взноса для членов СНТ и возместительного платежа для граждан, ведущих садоводство и огородничество в индивидуальном порядке, за содержание общего имущества и инфраструктуры СНТ на 2021 и 2022 годы и 2023 и 2024 годы в размере 6 300 рублей. Оплата указанной суммы должна производиться до 10 числа текущего месяца оплаты.

Ответчик с 15.02.2020 расторг договор на оказание услуг по использованию объектов инфраструктуры поселка «Усадьба Соколово» с управляющей компанией.

Ответчик имеет на земельном участке жилой дом, пользуется дорогами, контрольно-пропускным пунктом, контейнерами для сбора мусора, а также элементами благоустройства (освещение, ливневой канализацией дорог и др.), инженерными коммуникациями, которые требуют обслуживания и управления.

Решениями мировых судей, вступивших в законную силу, с ответчика взыскана задолженность по оплате содержания общего имущества СНТ за прошедшие периоды.

Поскольку ответчик не вносит плату за содержание объектов инфраструктуры и другого имущества общего пользования, за спорный период образовалась задолженность в указанном размере, которую, а также госпошлину, истец просит взыскать.

В судебном заседании представитель истца и третьего лица поддержал заявленные требования.

Ответчик в судебном заседании относительно иска возражал, представил письменные возражения, суть которых сводится к тому, что земли общего пользования товарищества и их границы не определены, в связи с чем оспаривает правомочность истца; земли общего пользования не находятся в пользовании ответчика; нежилое помещение не находится в пользовании истца; инженерные коммуникации находятся в пользовании управляющей компании; денежные средства на создание коммуникаций оплачены ответчиком при приобретении участка; на территории микрорайона действует несколько нелегитимных товариществ, дополнительно в судебном заседании пояснил, что расходы, понесенные управляющей компанией, не подтверждены финансовыми документами.

Суд, выслушав объяснения явившихся лиц, оценив в совокупности представленные письменные материалы дела, полагает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Судом установлено, что ответчик является собственником земельного участка с кадастровым номером 50:09:0050712: , что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, расположенного по адресу: Московская область, г.о. Солнечногорск, в районе д. Соколово (л.д. 7)

Постановлением главы муниципального образования СП «Соколовское» Солнечногорского муниципального района Московской области от 20.12.2010 года №618 утвержден проект планировки территории дачного строительства НП «Соколово» (л.д. 25-26), и утвержден протоколом общего собрания ДНТ СН «Соколово» № 2 от 2 августа 2017 года, о чем на проекте имеется указание.

Решением мирового судьи судебного участка № 357 Солнечногорского судебного района Московской области от 26 января 2023 года (№ 2-6/2023),

вступившим в законную силу, установлено, что земельный участок ответчика находится в границах СНТ СН «Соколово».

Согласно части 2 статьи 61 ГПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

СНТ СН "Соколово" действует на основании Устава, утвержденного общим собранием учредителей СНТ СН "Соколово", оформленного протоколом № 24-03-20 от 24 марта 2020 года (л.д. 8).

В соответствии с пунктом 2.1 Устава товарищество создано для совместного владения, пользования и распоряжения гражданами имуществом общего пользования, находящимся в их общей долевой собственности или в общем пользовании, создания благоприятных условий для ведения гражданами садоводства и огородничества (л.д. 10)

Согласно пункту 3.7 Устава граждане, ведущие садоводство или огородничество на садовых земельных участках или огородных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества без участия в товариществе обязаны вносить плату за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования и расположенных в границах территории садоводства или огородничества, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом. Суммарный ежегодный размер платы устанавливается в размере, равном суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов товарищества (л.д. 13)

22 августа 2017 г. между истцом и ООО УК "Усадьба Соколово" заключен договор № 22-08-17 управления коттеджным поселком "Усадьба Соколово", в соответствии с условиями которого управляющая компания обязалась своими силами и/или силами привлеченных специализированных организаций предоставлять товариществу услуги по управлению и эксплуатации коттеджного поселка, а товарищество обязалось принимать и оплачивать оказанные услуги (л.д. 36-41).

В силу п.8.7 указанного договора договор продлевается на 5 лет при отсутствии заявлений о его прекращении.

Приложениями № 2 от 1 января 2022 и 1 января 2023 г.г. к данному договору проиндексирован расчет расценок на оказание услуг по управлению инфраструктурой УК «Усадьба Соколово» (л.д. 217-218).

Протоколами № 30-12-2020 и № 12-05-2023 общего собрания участников СНТ СН "Соколово" утвержден ежемесячный размер платы за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования СНТ СН "Соколово" на период 2021-2022 г.г. и 2023-2024 г.г. для граждан ведущих

дачное хозяйство в индивидуальном порядке в размере 6 300 руб. за каждый земельный участок независимо от его площади, находящейся в собственности граждан, расположенных на территории товарищества (л.д. 27 - 30); составлена приходно – расходная смета и финансово – экономическое обоснование на спорные периоды (л.д. 31-32, 212-214).

Данные протоколы не оспорены, недействительным не признаны.

Договором безвозмездного пользования нежилого помещения № 02/2023 от 1 декабря 2022 года истцу передано нежилое помещение в д. Соколово уч/дом 325/44 под офис сроком до 31 октября 2023 года по акту приема-передачи (л.д. 43-46)

Договором безвозмездного пользования № 03/2023 от 1 декабря 2022 года истцу переданы три земельных участка с целью обеспечения ресурсами и коммунальными услугами, прохода и проезда членов СНТ СН «Соколово» и граждан, имеющих в собственности жилые дома на территории истца сроком до 31 октября 2023 года по акту приема-передачи (л.д. 47-51).

Договором безвозмездного пользования № 01/2023 от 1 декабря 2022 года истцу переданы сети инженерно-технического обеспечения с целью обеспечения ресурсами и коммунальными услугами, прохода и проезда членов СНТ СН «Соколово» и граждан, имеющих в собственности жилые дома на территории истца сроком до 31 октября 2023 года по акту приема-передачи (л.д. 52-58)

14 февраля 2020 года в адрес ответчика посредством почтовой связи направлено уведомление об утверждении решением общего собрания членов СНТ СН "Соколово" размера ежемесячного членского взноса для членов ДНТ и платежа за пользование инфраструктурой ДНТ в размере 6 300 руб., а также форма договора о пользовании объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования (л.д. 111).

Ответчик членом СНТ СН "Соколово" не является, договор о пользовании объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования между ответчиком, как лицом, ведущим дачное хозяйство в индивидуальном порядке, и истцом не заключен.

Как следует из материалов дела, предметом деятельности СНТ СН "Соколово" является организация рационального владения и пользования общим имуществом членов товарищества, благоустройство территории товарищества.

Суду представлены выписки из ЕГРП на земельные участки в районе д. Соколово - ДНТ СН «Соколово» (л.д. 83-110).

Из объяснений представителя истца и третьего лица установлено, что земельные участки являются землями общего пользования либо используются для нужд СНТ.

Согласно ст. 209 ГК РФ, собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Как установлено ст. 210 ГК РФ, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ 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 положению п. 5 ст. 3 Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" имущество общего пользования - расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд объекты капитального строительства и земельные участки общего назначения, использование которых может осуществляться исключительно для удовлетворения потребностей граждан, ведущих садоводство и огородничество (проход, проезд, снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение, охрана, сбор твердых коммунальных отходов и иные потребности), а также движимые вещи, созданные (создаваемые) или приобретенные для деятельности садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества.

В силу ст. 5 вышеприведенного Федерального закона N 217-ФЗ ведение садоводства или огородничества на садовых земельных участках или огородных земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, без участия в товариществе может осуществляться собственниками или в случаях, установленных частью 11 статьи 12 настоящего Федерального закона, правообладателями садовых или огородных земельных участков, не являющимися членами товарищества. 2. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, вправе использовать имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, на равных условиях и в объеме, установленном для членов товарищества. 3. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, обязаны вносить плату за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования и расположенных в границах территории садоводства или огородничества, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом в порядке, установленном настоящим Федеральным законом для уплаты взносов членами товарищества. 4. Суммарный ежегодный размер платы, предусмотренной частью 3 настоящей статьи, устанавливается в размере, равном суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена товарищества, рассчитанных в соответствии с настоящим Федеральным законом и уставом товарищества. 5. В случае невнесения платы,

предусмотренной частью 3 настоящей статьи, данная плата взыскивается товариществом в судебном порядке.

Таким образом, с учетом вышеуказанных норм закона, расходы на содержание имущества общего пользования, бремя которых несет садоводческое некоммерческое товарищество, являются обязательными платежами. Отсутствие договора между сторонами не влияет на отношения собственника земельного участка, расположенного на территории СНТ, и не может служить основанием для освобождения собственника земельного участка от установленной вышеуказанным Федеральным законом обязанности участвовать в содержании имущества общего пользования путем внесения соответствующих платежей, установленных общим собранием членов СНТ. Плата за пользование инфраструктурой и другим имуществом СНТ для гражданина, ведущего садоводство в индивидуальном порядке, которая им не внесена, представляет собой его неосновательное обогащение, поскольку гражданин сберег плату за пользование объектами инфраструктуры за счет садоводческого некоммерческого товарищества.

В обоснование оказанных ответчику услуг по содержанию имущества общего пользования, обслуживанию и управлению объектами инфраструктуры СНТ СН «Соколово» истцом представлены: штатные расписания обслуживающего и руководящего персонала; договор аренды транспортного средства для обслуживания территории, акты его приема-передачи, акты выполненных работ за спорные периоды; договор оказания охранных услуг, акты за спорные периоды; договор водоснабжения и водоотведения, акты за спорные периоды; договор энергоснабжения, акты приема-передачи электроэнергии за спорные периоды; договор на оказание услуг по обращению с ТКО, счет-фактуры за спорные периоды; счет фактуры на приобретение способствовавших оказанию услуг предметов, акт выполнения работ по строительству газопровода (л.д. 128-211), чем опровергаются доводы ответчика о том, что расходы, понесенные управляющей компанией, не подтверждены финансовыми документами.

Кроме того, как пояснил представитель истца и третьего лица в судебном заседании, финансовая деятельность СНТ прозрачна, ответчику при его обращении будет представлена необходимая информация.

При таких обстоятельствах, нашел подтверждение факт несения истцом расходов по содержанию дорог, КПП, контейнеров для сбора мусора, элементов благоустройства; вышеуказанные услуги необходимы для содержания имущества общего пользования СНТ, в связи с чем ответчик обязан участвовать в его содержании.

Принимая во внимание, что ответчик является собственником земельного участка, расположенного в СНТ СН «Соколово», оплату за пользование данным имуществом не вносит, членом СНТ не является, что не освобождает его от обязанности нести расходы СНТ по содержанию общего имущества товарищества и платы за пользование инфраструктурой СНТ, в связи с чем суд полагает взыскать с ответчика образовавшуюся задолженность.

Представленный истцом расчет исковых требований подтвержден финансово – экономическим обоснованием на спорный период судом проверен и неразумным не является.

Размер испрашиваемых денежных средств соотносится с размером обязательств других лиц, которым такие услуги оказаны.

С учетом приведенных норм права и установленных судом фактических обстоятельств, размер сбереженных ответчиком денежных средств судом установлен.

Доказательств отсутствия задолженности ответчиком не представлено.

Представленные истцом доказательства в соответствии с положениями ст.67 ГПК РФ суд признает относимыми, допустимыми, достоверными, а в совокупности – достаточными для разрешения гражданского дела.

В связи с чем суд полагает, требования истца законными и обоснованными и подлежащими удовлетворению в полном объеме.

Доводы ответчика о том, что проект планировки территории ДНТ СН «Соколово» не может рассматриваться как доказательство нахождения участка истца на территории данного СНТ судом не принимаются.

В соответствии с пунктом 8 статьи 3 Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ территория садоводства или огородничества - территория, представляющая собой элемент планировочной структуры, в границах которой граждане осуществляют ведение садоводства или огородничества для собственных нужд.

Согласно части 28 статьи 54 Федерального закона N 217-ФЗ в случае, если отсутствует утвержденная документация по планировке территории, определяющая границы территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд определяется: 1) в соответствии с проектом организации и застройки территории, утвержденным по ходатайству некоммерческой организации, указанной в части 1 настоящей статьи, или иного документа, на основании которого осуществлено распределение садовых или огородных земельных участков между членами указанной организации.

Поскольку постановлением главы муниципального образования СП «Соколовское» Солнечногорского муниципального района Московской области от 20.12.2010 года №618 утвержден проект планировки территории дачного строительства НП «Соколово», одобренный протоколом общего собрания ДНТ СН «Соколово» № 2 от 2 августа 2017 года, границы территории ведения садоводства или огородничества для собственных нужд в пределах СНТ СН «Соколово» определены.

Доводы, содержащиеся в дополнении (пояснении) № 1 к возражению (отзыву) на исковое заявление (л.д. 223-226) не принимаются, поскольку фактическое неиспользование земель общего пользования ответчиком не освобождает нести расходы за их содержание.

на 4х листах
 прошито, пронумеровано
 скреплено печатью

Так, согласно п.3.7 Устава СНТ СН «Соколс... ..
 огородничества на садовых земельных участках осуществляется в границах территории садоводства. Плата за содержание имущества общего пользования, его текущий ремонт вносится в отношении имущества, расположенного в границах территории.

Поскольку территория СНТ огорожена, имеется отдельный въезд, что обуславливает полное обслуживание территории СНТ и коммуникаций в нем, в нарушение положений ч.1 ст.56 ГПК РФ ответчиком доказательств неиспользования коммуникаций, общего имущества и инфраструктуры товарищества не представлено.

Доказательств занятия нежилого помещения и принадлежности ряда земельных участков физическому лицу ответчиком не представлено; доверительное управление сетей инженерных коммуникаций управляющей компанией также ответчиком не доказано, а несение расходов при приобретении которых не освобождает об обязанности нести расходы на их содержание; факт регистрации на территории микрорайона НП Соколово нескольких товариществ, как указано ответчиком, не подтверждает факт управления имуществом общего пользования ими, и не является основанием к освобождению ответчика от уплаты задолженности; остальные доводы не влияют на квалификацию правоотношений сторон.

В силу ч. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны государственную пошлину в размере 1 523 руб., что подтверждается платежным поручением.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-199, 98 ГПК РФ,
 р е ш и л:

Иск СНТ СН «Соколово» к Каранде Николаю Леонидовичу о взыскании платы за содержание объектов инфраструктуры и другого имущества общего пользования удовлетворить.

Взыскать с Каранды Николая Леонидовича (ИНН _____) в пользу СНТ СН «Соколово» (ИНН _____) плату за содержание объектов инфраструктуры и другого имущества общего пользования за период с 1 сентября 2022 года по 31 марта 2023 года включительно в размере 44 100 руб., расходы по оплате государственной пошлины в размере 1 523 руб., всего взыскать - 45 623 руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Солнечногорский городской суд Московской области через мирового судью судебного участка №357 Солнечногорского судебного района Московской области в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Мотивированное решение составлено 28 ноября 2023 года.

Мировой судья
 Копия верна

подпись

 «30» октября 2023
 Мировой судья
 Секретарь _____

Тютюник Н.Н.
 Тютюник Н.Н.