

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

14 декабря 2018 года

г. Одинцово

Одинцовский городской суд Московской области в составе:

председательствующего судьи

Рожновой О.Е.

при секретаре

Бозаджи Е.Б.,

рассмотрев открытом судебном заседании гражданское дело по иску Есакова Михаила Владимировича к ООО «Чистый город» о признании договора незаключенным, признании действий по начислению платы за жилищно-коммунальные услуги, признании договора действующим,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с иском к ответчику, просит суд, уточнив требования, о признании договора управления многоквартирным домом по адресу: АДРЕС между Есаковым М.В. и управляющей организацией ООО «Чистый город» по итогам открытого конкурса от 10.04.2018г., оформленного протоколом № не заключенным, признании действий ООО «Чистый город» по начислениям и выставлению счетов – извещений (ЕПД) в адрес Есакова М.В., проживающего по адресу: АДРЕС за период с 10.05.2018г. по 13.12.2018г. включительно незаконными, признании действующим договора на управление и обеспечение технического обслуживания № от 27.01.2017г., заключенного между Есаковым М.В., пользователем квартиры по указанному выше адресу и ООО «Техническая эксплуатационная компания – ДОМ».

Требования истец мотивирует тем, что является владельцем квартиры по указанному выше адресу. С момента приобретения квартиры в доме управляющей организацией являлось ООО «ТЭК-Дом», которое оказывает все услуги по управлению и техническому обслуживанию общего имущества собственников помещений, поставляет все коммунальные ресурсы (отопление, ГВС, ХВС, водоотведение, электроснабжение), выставляет квитанции на оплату оказанных услуг.

10.04.2018г. Администрацией г.п.Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области проведен конкурс по отбору управляющей компании на право управления многоквартирными домами (далее также МКД), в т. ч. д. № по АДРЕС.

Победителем конкурса признан ответчик, который не приступил к управлению МКД.

Так, в нарушение требований действующего законодательства ответчиком не заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями, не направлены договоры на обслуживание всем жителям дома, не получена техническая документация, не заключены договоры на обслуживание собственниками МКД, как это предусмотрено законодательством не менее чем с 50% собственников.

Домом как до проведения открытого конкурса, а также после его проведения управляет третье лицо ООО «ТЭК-Дом» на основании договора управления от 01.10.2010г. и дополнительных соглашений к нему.

У третьего лица заключены все договоры с ресурсоснабжающими организациями, на основании которых третье лицо поставляет ресурсы в МКД, а также между третьим лицом и истцом заключен договор на управление и обеспечение технического обслуживания № от 21.01.2017г.

У третьего лица заключены договоры с более чем 90% собственников МКД, ООО «ТЭК-Дом» оказывает все услуги по управлению и техническому обслуживанию общего имущества собственников помещений, оказывает коммунальные услуги и правомерно выставляет счета.

Ответчик же также выставляет счета и начисляет плату за ЖКУ, которых не оказывает, на территории МКД для уборки территории и обслуживания не появляется.

Так, за период с мая 2018г. по настоящее время со стороны ответчика были выставлены счета за услуги по содержанию и ремонту общедомового имущества, которые ответчик не оказывает, также в отношении других услуг.

Из-за недобросовестного поведения ответчика по выставлению квитанций страдают граждане, являющиеся собственниками, пользователями помещений в МКД, такие действия могут привести к многочисленным судебным тяжбам.

Так, по итогам разбирательства, проведенного со стороны жителей микрорайона, подтверждены факты уклонения ответчика от управления МКД, не заключения договора управления по итогам конкурса, оформленного протоколом № от 10.04.2018г.

Уклонение ответчика от управления домом не соответствует требованиям закона, нарушает права собственников, которые обращались в различные органы, в т.ч. органы прокуратуры.

Представитель истца в судебном заседании настаивал на иске.

Представитель ответчика возражал против удовлетворения исковых требований, которые полагал необоснованными, не подлежащими удовлетворению.

В обоснование требований ссылается на то, что доводы истца не соответствуют действительности.

Ответчик принимает меры к заключению договоров с ресурсоснабжающими организациями, обращался в суд для понуждения ООО «Теплоэнергосервис» к заключению договора, подписал дополнительное соглашение к договору энергоснабжения, заключил договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Проводится работа по заключению договоров с собственниками помещений в МКД. За услуги, которые не оказываются, счета не выставляются.

Представитель третьего лица ООО «Техническая эксплуатационная компания – ДОМ» (ООО «ТЭК – Дом») иски требования поддержал, полагал, что иски требования являются обоснованными и подлежат удовлетворению, подтвердил доводы, на которые ссылается истец в обоснование исковых требований, ответчик не приступил к управлению МКД.

Суд, выслушав явившихся, изучив материалы дела, приходит к следующему.

Судом установлено, что истец является пользователем квартиры №, расположенной в доме № по АДРЕС, на основании договора пользования № от 08.02.2017г., заключенного между ним и ОАО «494 УНР», согласно которому ему (истцу) во временное пользование предоставлена квартира, до момента перехода права собственности, в отношении квартиры между сторонами заключен предварительный договор от 27.01.2017г., квартира передана по акту приема-передачи 08.02.2017г. (т.1 л.д.40-43).

Управление многоквартирным № по АДРЕС осуществляло с 2015г. ООО «Техническая эксплуатационная компания – Дом» на основании договора управления № от 01.10.2010г., заключенного с застройщиком МКД ОАО «494 УНР».

10 апреля 2018г. администрацией г.п.Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области был проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, по итогам которого ООО «Чистый город» признано победителем, что подтверждается протоколом № конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 10.04.2018г. (т.1 л.д.10-15).

Согласно ст. 162 ЖК РФ:

1. Договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами.

При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

1.1. В случае, предусмотренном частью 13 статьи 161 настоящего Кодекса, с каждым лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, заключается договор управления многоквартирным домом. При этом такие лица выступают в качестве одной стороны заключаемого договора, если они составляют более чем пятьдесят процентов от их общего числа.

2. 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 выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, 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 или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.1. Договор управления многоквартирным домом, заключенный в порядке, установленном настоящей статьей, должен быть размещен управляющей организацией в системе в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

3. В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 настоящего Кодекса;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со статьей 157.2 настоящего Кодекса;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

4. Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Договор управления многоквартирным домом заключается:

1) в случае, указанном в части 1 настоящей статьи, на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет;

2) в случаях, указанных в частях 4 и 13 статьи 161 настоящего Кодекса, на срок не менее чем один год, но не более чем три года;

3) в случае, указанном в части 14 статьи 161 настоящего Кодекса, на срок не более чем три месяца.

6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

7. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

8. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

8.1. Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 настоящего Кодекса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

8.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

9. Управление многоквартирным домом, который находится в собственности жилищного кооператива или в котором создано товарищество собственников жилья, осуществляется с учетом положений разделов V и VI настоящего Кодекса.

10. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в системе.

12. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

При этом договором управления многоквартирным домом может быть предусмотрено иное распределение полученной управляющей организацией экономии.

Согласно п. 90 постановления Правительства РФ от 06.02.2006г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств.

В силу п.91 указанного постановления победитель конкурса в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола конкурса на официальном сайте, направляет подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, для подписания указанных договоров в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Разделом 9 указанного постановления предусмотрены также последствия уклонения победителя конкурса от заключения договора управления МКД, порядок, необходимые мероприятия, которые должны быть выполнены организатором конкурса.

В частности, п.92 предусматривает, что в случае если победитель конкурса в срок, предусмотренный пунктом 90 настоящих Правил, не представил организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств (нотариально заверенную копию договора о страховании ответственности или договора о залоге депозита либо безотзывную банковскую гарантию), он признается уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом.

Согласно пункту 93 постановления в случае признания победителя конкурса уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом организатор конкурса предлагает заключить договор управления многоквартирным домом участнику конкурса, который сделал предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг. При этом заключение договора управления многоквартирным домом таким участником конкурса является обязательным.

В случае признания участника конкурса, который сделал предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом организатор конкурса вправе обратиться в суд с требованием о понуждении этого участника заключить такой договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора.

В случае если единственный участник конкурса признан уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом, организатор конкурса вправе обратиться в суд с требованием о понуждении его заключить такой договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора.

Из исследованных материалов дела усматривается, что ответчик выполняет обязанности, предусмотренные постановлением Правительства РФ от 06.02.2018г. № 75.

Так, ответчик направил договор управления МКД в адрес организатора конкурса (Администрацию г.п.Одинцово) (т.1 л.д.59).

Между ООО «Чистый город» и ООО «Инкор Страхование» заключен договор страхования, договор страхования гражданской ответственности за причинение вреда третьим лицам 20.04.2018г. № № (т.1 л.д.62-66), ответчик обращался 08.05.2018г. к третьему лицу ООО «ТЭК-Дом» с требованием о передаче передать техническую документацию на МКД (л.д.69 т.1), обращалось к застройщику ОАО «494 УНР» о передаче технической документации на МКД, в т.ч. дом, в котором расположена квартира, находящаяся в пользовании истца (т.1 л.д.70-72). Третье лицо отказалось передать необходимую документацию (т.1 л.д.73). Истец обращался в ресурсоснабжающие организации для решения вопроса о заключении договором на поставку ресурсов, в частности решался вопрос с АО «Мосэнергосбыт» (с которым при заключении возникли препятствия к заключению по причине отсутствия необходимой технической документации), рассылало договоры управления собственникам для их заключения (т.1 л.д.78- 105).

10.05.2018г. между ответчиком и ООО «ЛВС-Лифт» заключен договор на обслуживание лифтов и систем лифтовой диспетчерской сигнализации и связи (т.1 л.д.106-119),

08.05.2018г. заключен договор с ООО «Регион 750» на техническое обслуживание и ремонт системы пожарной безопасности (т.1 л.д.120-124),

25.06.2018г. заключен договор с ООО «Пэст Технолоджи» на санитарно-эпидемиологическое обслуживание,

20.06.2018г. с ООО «Промсистема» на вывоз мусора (т.1 л.д.125-138).

29.10.2018г. между ответчиком и ООО «Русский региональный оператор» заключен договор на оказание услуг по обращению с твердыми бытовыми отходами (на период с 01.01.2019г.).

19.06.2018г. заключен договор энергоснабжения между ответчиком и АО «Мосэнергосбыт»,

а 25.09.2018г. дополнительное соглашение к нему (в т.ч. в отношении дома №), согласно которому доп.соглашение распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 01.05.2018г.

Суду ответчиком представлены также доказательства заключения договоров на управление МКД с собственником одной из квартир (т.1 л.д.149-164). Согласно объяснениям представителя ответчика заключены договоры и с другими собственниками.

Согласно письму ГЖИ Московской области (т.1 л.д.129) ответчик на законных основаниях осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению МКД, сведения об управлении ответчиком МКД (в т.ч. №) внесены в реестр лицензий Московской области и размещены на портале Госжилинспекции Московской области «Дома Подмосковья».

Решением от 08.05.2018г. Одинцовского городского суда Московской области, вступившим в законную силу, отказано в удовлетворении административных исковых требований ООО «ТЭК-Дом» (третьего лица по рассматриваемому делу) к Администрации г.п.Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области о признании незаконными действий по отбору управляющей компании (т.1 л.д.144-147).

Решением Арбитражного суда города Москвы 28.11.2018г. по делу по иску ООО «Чистый город» к ООО «ТЭК – Дом» суд обязал третье лицо по настоящему спору обязать в течение пяти рабочих дней с момента вступления в законную силу решения суда передать ООО «Чистых город» передать техническую документацию на многоквартирные дома в т. ч. дом № по АДРЕС, документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества; документы на установленные коллективные приборы учета и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки, и др.;

документы о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в МКД; акты осмотра, проверки состояния инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования;

акты проверок готовности к отопительному периоду, выданные паспорта готовности МКД к отопительному периоду;

план участка с жилыми зданиями;

проектно-сметную документацию и исполнительные чертежи;

схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления; тепло-, газо-, электроснабжения и др. (схемы внутридомовых сетей);

паспорта котельного хозяйства, котловые книги;

паспорта лифтового хозяйства; паспорта на каждый жилой дом, квартиру и земельный участок; сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт;

акты технических осмотров;

протоколы измерения сопротивления электросетей; протоколы измерения вентиляции;

документы, связанные с управлением МКД; проектную документацию на МКД;

списки собственников и нанимателей и др.

Данное решение не вступило в законную силу, однако, оно и другие перечисленные выше доказательства, свидетельствуют о наличии спора между третьим лицом ООО «ТЭК – Дом», управлявшим ранее домом на основании договора от 01.10.2010г., заключенного с ОАО «494 УНР», и ответчиком.

При этом положения ст. 162 ЖК РФ, приведенные выше, обязывают управляющую организацию в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации.

Оценив исследованные доказательства в их совокупности, суд оснований для удовлетворения исковых требований не усматривает, поскольку доводы, на которые ссылается истец в обоснование исковых требований опровергаются представленными ответчиком доказательствами, свидетельствующими о законности выбора управляющей компании, недоказанности утверждений истца и третьего лица о том, что ответчик не приступил к управлению домом. Данные утверждения опровергаются.

Тот факт, что ответчик не имеет возможности в полной мере осуществлять обязательства по управлению домом, не может служить основанием для удовлетворения заявления.

Доводы истца о том, что ответчик включает в квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг платежи за те услуги, которые фактически не оказывает, не доказаны, а кроме этого, данные обстоятельства могут быть предметом судебной проверки при рассмотрении спора о взыскании оплаты за жилищно-коммунальные услуги.

Также суд считает необходимым отметить, что отсутствие между управляющей организацией и ресурсоснабжающей организацией договора ресурсоснабжения, заключенного в целях предоставления коммунальных услуг потребителям, не может рассматриваться в качестве нарушения жилищного законодательства и установленных лицензионных требований, а поставка коммунального ресурса потребителям до момента заключения договора с управляющей организацией осуществляется в рамках договора между такими потребителями и ресурсоснабжающей организацией, заключаемого, в том числе путем совершения конклюдентных действий потребителями (согласно пунктам 6 - 9, 17 Правил предоставления коммунальных услуг "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", утвержденных постановлением Правительства № 354 от 06.05.2011г.).

Руководствуясь ст. ст. 194-198, 233-235 ГПК РФ,

Р Е Ш И Л:

Исковые требования Есакова Михаила Владимировича к ООО «Чистый город» о признании договора управления многоквартирным домом по адресу: АДРЕС, между Есаковым М.В. и управляющей организацией ООО «Чистый город» по итогам открытого конкурса от 10.04.2018г., оформленного протоколом № не заключенным, признании действий ООО «Чистый город» по начислениям и выставлению счетов – извещений (ЕПД) в адрес Есакова М.В., проживающего по адресу: АДРЕС, за период с 10.05.2018г. по 13.12.2018г. включительно незаконными, признании действующим договора на управление и обеспечение технического обслуживания № от 27.01.2017г., заключенного между Есаковым М.В., пользователем квартиры по указанному выше адресу и ООО «Техническая эксплуатационная компания – ДОМ» оставить без удовлетворения.

Решение суда может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке в течение месяца со дня изготовления решения суда в окончательной форме.

Судья