

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ  
12 июля 2018 года

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда в составе председательствующего Пашкевич А.М., судей Бабенко О.И., Кирсановой В.А., при секретаре Ибрагимовой Ю.В., заслушав в открытом судебном заседании по докладу судьи Бабенко О.И., дело по апелляционной жалобе представителя истца ООО «Техническая эксплуатационная компания – Дом» по доверенности Иванченко А.В. на решение Кунцевского районного суда г. Москвы от 07 декабря 2017 года, которым постановлено

В удовлетворении иска ООО «Техническая Эксплуатационная Компания – Дом» к Пономаренко В. В., Пономаренко Ю. В. о взыскании задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома – отказать.

УСТАНОВИЛА:

Истец обратился в суд с иском к ответчикам о солидарном взыскании задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, в размере 140 805,59 руб. за период с апреля 2014 г. по декабрь 2016 г.; пени за указанный период в размере 25 175,98 руб.; расходы по оплате госпошлины в размере 4 520 руб.

Иск мотивирован тем обстоятельством, что истец является управляющей компанией в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: xxxx, на основании договора управления с застройщиком от 01.10.2010 г.

Ответчики, являясь собственниками жилого помещения № xxxx, расположенного в указанном многоквартирном доме, не производят оплату за жилое помещение и коммунальные услуги, услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, в связи с чем образовалась указанная в иске задолженность, которая до настоящего времени не погашена ответчиками.

В судебном заседании суда первой инстанции представитель истца иск поддержал по основаниям, изложенным в нем.

В судебном заседании суда первой инстанции ответчики, представитель ответчиков иск не признали по основаниям, изложенным в письменных возражениях на иск.

В судебном заседании первой инстанции представитель третьего лица – АО «Одинцовская теплосеть», ГЖИ г. Москвы против удовлетворения иска возражали, указав, что истец является ненадлежащим, управляющей компанией с 2015 г. является АО «Одинцовская теплосеть».

Суд постановил указанное выше решение, об отмене которого просит представитель ООО «ТЭК - Дом» по доводам апелляционной жалобы.

В заседание судебной коллегии явился представитель ООО «ТЭК-Дом» по доверенности Пронин А.Н., который доводы апелляционной жалобы поддержал.

Ответчики Пономаренко В.В., Ю.В., представитель ответчиков по доверенности адвокат Сероменко Е.В., в заседании судебной коллегии доводы апелляционной жалобы не признали.

Представители третьих лиц АО «Одинцовская теплосеть», ГЖИ г. Москвы в заседание коллегии не явились, извещены надлежащим образом, в связи с чем коллегия полагает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Проверив материалы дела, заслушав объяснения явившихся участников судебного разбирательства, обсудив доводы апелляционной жалобы, возражений на жалобу, судебная коллегия приходит к выводу о том, что решение суда подлежит отмене по следующим основаниям.

Согласно ст. 153 Жилищного Кодекса РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

В соответствии с ч. 3 ст. 30 Жилищного Кодекса РФ собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

В соответствии со ст. 155 Жилищного Кодекса РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме установлена ч. 2 ст. 154 Жилищного Кодекса РФ и предусматривает, в частности, плату за ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и плату за коммунальные услуги.

Согласно ч. 7 ст. 155 Жилищного Кодекса РФ при управлении домом управляющей компанией, собственники помещений вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги этой управляющей компании.

Как установлено судом первой инстанции и следует из материалов дела, 01.10.2010 г. между ОАО «494 УНР », являющимся застройщиком, и ООО ТЭК-Дом» был заключен договор управления № УНР/ТДН-10, по которому компания осуществляет управление и эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, село Немчиновка, улица Связистов , д. 5 .

Ответчики являются собственниками квартиры, расположенной по адресу: Московская область, Одинцовский район, село Немчиновка, ул. Связистов, д.5.

Ответчики, возражая против иска, ссылались на то обстоятельство, что истец не является в настоящее время управляющей компанией и не вправе заявлять указанные исковые требования.

На основании договора управления N 25/08-12 от 25 августа 2012 года, заключенному между ОАО "494 УНР " и истцом, а также на основании решений общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, отраженных в соответствующих протоколах от 24 апреля 2014 года и 07 ноября 2016 года истец является управляющей компанией дома, расположенного по вышеуказанному адресу.

Как следует из объяснений представителя истца в судебном заседании, принятые на себя обязательства по оказанию услуг истец выполняет добросовестно, в полном объеме и точно в срок, тогда как у ответчика образовалась задолженность по оплате коммунальных платежей, услуг на техническое обслуживание, ремонт дома и содержание придомовой территории.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 192 Жилищного Кодекса РФ деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации.

Как следует из части 1 статьи 7 Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, обязаны получить лицензию на ее осуществление до 01 мая 2015 г.

После 01 мая 2015 г. осуществление данной деятельности без лицензии не допускается.

При неполучении лицензии образуется та же ситуация, что и при прекращении лицензии (учитывая применение норм действующего законодательства по аналогии) – невозможность осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом на основании ранее заключенного договора (ст. 192 Жилищного кодекса РФ).

Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 года № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» в п. 24 устанавливает, что в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае, если действие лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами прекращено или она аннулирована, дата прекращения договора управления определяется днем, предшествующим дню начала управления многоквартирным домом управляющей организацией, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 5 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации, или в случае, предусмотренном частью 6 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации, выбранной без проведения открытого конкурса.

После 01 мая 2015 г. деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления без соответствующей лицензии не допускается, т.е. у ООО «ТЭК-Дом» утрачен статус управляющей организации и прекращены договоры управления с жильцами по правилам статей 416-417 ГК РФ, в связи с изданием органом государственной власти Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ, исключающего управление жилыми домами без лицензии.

В соответствии с п. 3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 конкурс проводится если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе если собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято, а так же если принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано.

В случае, если в срок до 01 мая 2015 г. юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на день вступления в силу настоящего Федерального закона, не обратились в орган исполнительной власти субъекта РФ, осуществляющий региональный государственный жилищный надзор, с заявлением о предоставлении лицензии на осуществление данной деятельности либо такому юридическому лицу или такому индивидуальному предпринимателю отказано в ее выдаче, орган местного самоуправления в порядке, установленном статьей 197 Жилищного кодекса РФ (в редакции настоящего Федерального закона), обязан уведомить об этом собственников помещений в многоквартирном доме, предпринимательскую деятельность по управлению которым осуществляет такое лицо.

В течение пятнадцати дней орган местного самоуправления также обязан созвать собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления, а в случае, если решение о выборе способа управления не принято и (или) не реализовано или данное собрание не проведено, обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в порядке, установленном Правительством РФ, в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса РФ в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

Пунктом 5 ст. 200 Жилищного Кодекса РФ, в случае, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в соответствии с требованиями части 4 настоящей статьи, о выборе способа управления таким домом не принято или не реализовано либо общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проведение которого орган местного самоуправления обязан инициировать в соответствии с частью 4 настоящей статьи, не проведено или не имело кворума, орган местного самоуправления в течение трех дней со дня проведения данного общего собрания или по истечении указанного в части 4 настоящей статьи срока обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в порядке, установленном Правительством РФ, в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

Как указал суд первой инстанции, согласно письменному ответу, поступившему на коллективное обращение от 20.09.2016 г., по результатам конкурса по адресу: Московская область, Одинцовский район, село Немчиновка, ул. Связистов, д. 5 отобрана управляющая организация ОАО РЭП «Немчиновка».

Оплата за жилищно-коммунальные услуги должна осуществляться по платежным документам управляющей организации ОАО РЭП «Немчиновка».

Согласно ответа на запрос суда от 22.11.2017 г., полученного от Администрации Одинцовского муниципального района Московской области, ООО «ТЭК-Дом» с 01.05.2015 г. утратило право управлять домом номер пять расположенным по адресу: Московская область, Одинцовский район, село Немчиновка, ул. Связистов., в связи с не получением лицензии до указанного времени в соответствии с требованиями закона.

В связи с данными обстоятельствами, 27.10.2015 г. был проведен открытый конкурс по отбору управляющей компанией для управления вышеуказанного многоквартирного дома, по результатам которого управляющей компанией данного дома стало ОАО РЭП «Немчиновка» (впоследствии реорганизовано в АО «Одинцовская теплосеть»).

В реестре лицензий Московской области, в качестве управляющей организации в отношении многоквартирного дома номер пять, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, село Немчиновка, ул. Связистов., указана организация АО «Одинцовская теплосеть»).

При системном толковании п.1.3 ст. 161, п. 1 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, п. 1 ст. 7 Федерального закона № 255-ФЗ от 21.07.2014 года и положений Главы 19 Жилищного кодекса РФ после 01.05.2015 г. решение собственников о выборе способа управления многоквартирным домом управляющей организацией является в этой части легитимным в случае, если такое решение принято в отношении управляющей организации, получившей в установленном порядке лицензию на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами

Действия Администрации Одинцовского городского поселения по проведению конкурса полностью согласуются с положениями части 4 статьи 7 Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ.

В связи с чем, суд пришел к выводу, что ООО «ТЭК-Дом» является ненадлежащим истцом по заявленным требованиям.

При этом, как указал суд первой инстанции, представленные истцом в материалы дела договоры, заключенные с ресурсоснабжающими организациями, сведения о задолженности по лицевым счетам, сами по себе не являются достаточными для удовлетворения иска, заявленного истцом, не являющимся на законных основаниях управляющей компанией в отношении указанного многоквартирного дома.

С указанными выводами суда первой инстанции не может согласиться судебная коллегия, в связи со следующим.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основании своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Как следует из материалов дела, ООО «ТЭК-Дом» является организацией, которая с момента ввода дома в эксплуатацию в 2012 году и по настоящее время фактически оказывает собственникам и нанимателям жилых помещений дома коммунальные услуги, взимает плату за оказанные коммунальные услуги, а также между истцом и ресурсоснабжающими организациями заключены договоры, в том числе с собственниками жилых помещений, спорного дома.

Вывод суда о том, что отсутствие лицензии у истца ООО «ТЭК-Дом» лишает его права управлять многоквартирным домом является не верным, не основанным на нормах закона.

Вместе с тем, исходя из норм жилищного законодательства, а именно части 3 статьи 200 ЖК РФ лицензиат, действие лицензии которого прекращено или лицензия которого аннулирована в соответствии со статьей 199 ЖК РФ, обязан надлежащим образом исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации до дня возникновения в соответствии с частью 7 статьи 162 ЖК РФ обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса; возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом, заключенному управляющей организацией с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; возникновения обязательств по договорам, указанным в частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ; государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

Такая же позиция содержится в части 4 статьи 7 Федерального закона от 21.07.2014 №255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», в случае, если в срок до 1 апреля 2015 года юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на день вступления в силу настоящего Федерального закона, не обратились в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий региональный государственный жилищный надзор, с заявлением о предоставлении лицензии на осуществление данной деятельности либо такому юридическому лицу или такому индивидуальному предпринимателю отказано в ее выдаче, орган местного самоуправления в порядке, установленном статьей 197 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), обязан уведомить об этом собственников помещений в многоквартирном доме, предпринимательскую деятельность по управлению которым осуществляет такое лицо.

В течение пятнадцати дней орган местного самоуправления также обязан созвать собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления, а в случае, если решение о выборе способа управления не принято и (или) не реализовано или данное собрание не проведено, обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

При этом юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которые указаны в настоящей части и осуществляют предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на день вступления в силу настоящего Федерального закона, не обратились в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий региональный государственный жилищный надзор, с заявлением о предоставлении лицензии на осуществление данной деятельности либо получили отказ в ее выдаче, надлежащим образом обязаны исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации до наступления событий, указанных в части 3 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Что так же отмечено в пункте 5 письма Министерства строительства и жилищно - коммунального хозяйства Российской Федерации от 24.02.2015 №4745-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с реализацией законодательства Российской Федерации о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным домом».

Положенное в решение ответ на запрос суда о том, что администрацией Одинцовского муниципального района Московской области проведен конкурс, по результатам которого отобрана управляющая организация ОАО РЭП «Немчиновка» (впоследствии реорганизованное в АО «Одинцовская теплосеть») и истец ООО «ТЭК - Дом» утратил право на управление указанным многоквартирным домом, так же не состоятелен.

Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее по тексту - Постановление №75), определен порядок заключения договора управления многоквартирным домом по результатам конкурса глава IX.

Исходя из п. 90 Постановления №75, победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом.

Пунктом 91 Постановления №75 предусмотрено, что победитель конкурса в течение 20 дней 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.

В материалах рассматриваемого гражданского дела не представлено доказательств, что указанные обстоятельства наступили на дату рассмотрения настоящего дела, учитывая при этом то обстоятельство, что организованный Администрацией конкурс на право заключения договора по управлению спорным домом до настоящего времени не состоялся; сведения о проведении собственниками жилых помещений многоквартирного дома общего собрания по вопросам выбора способа управления многоквартирным домом и выбора управляющей организации не представлены, доказательства заключения ОАО «РЭП Немчиновка» (впоследствии реорганизованное в АО «Одинцовская теплосеть») с собственниками жилых помещений многоквартирного дома договоров управления многоквартирным домом и их реализации, а также договоров с ресурсоснабжающими организациями.

Такое же положение предусмотрено нормами жилищного законодательства, а именно часть 14 статьи 161 Жилищного Кодекса РФ, до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 Жилищного Кодекса РФ, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, что так же подтверждается материалами гражданского дела.

Суд, рассматривая дело, пришел к выводу, что оплата за жилищно -коммунальные услуги должна осуществляться по платежным документам управляющей организации ОАО «РЭП - Немчиновка», тем самым не установил фактические обстоятельства рассматриваемого гражданского дела, а именно, действия вновь избранной управляющей организации по открытому конкурсу, предусмотренных действующим законодательством.

Как следует из материалов дела Администрацией конкурс на право заключения договора по управлению спорным домом до настоящего времени не состоялся; сведения о проведении собственниками жилых помещений многоквартирного дома общего собрания по вопросам выбора способа управления многоквартирным домом и выбора управляющей организации не представлены, доказательства заключения ОАО «РЭП Немчиновка» (впоследствии реорганизованное в АО «Одинцовская теплосеть») с собственниками жилых помещений многоквартирного дома договоров управления многоквартирным домом и их реализации, а также договоров с ресурсоснабжающими организациями, не представлены.

Согласно Постановлению Пленума Верховного Суда Российской Федерации "О судебном решении" N 23 от 19 декабря 2003 года решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 - 61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Таким образом, коллегия приходит к выводу, что с ответчиков в солидарном порядке подлежит взысканию задолженность за период с апреля 2014 года по декабрь 2016 года, пени в соответствии со ст.155 п.14 ЖК РФ, поскольку установлено, что истец являлся на данный период управляющей компанией, а ответчиками как в суде первой, так в суде апелляционной инстанции доказательств того, что они оплачивали коммунальные услуги иной компании не представлено.

Коллегия согласилась с расчетом, представленным истцом, поскольку он является арифметически верным. Кроме того, в соответствии со ст.98 ГПК РФ с ответчиков подлежат взысканию расходы по госпошлине.

Таким образом, решение суда первой инстанции подлежит отмене в соответствии со ст.330 ГПК РФ, с вынесением нового решения об удовлетворении исковых требований.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 330 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Кунцевского районного суда г. Москвы от 07 декабря 2017 года отменить, постановить новое решение, которым взыскать солидарно с Пономаренко В.В., Пономаренко Ю.В. в пользу ООО «Техническая Эксплуатационная Компания –Дом» задолженность в размере 140 805 руб., пени 25 145 руб., расходы по госпошлине в размере 4 520 руб.

Председательствующий:

Судьи: