

В Жуковский городской суд  
Московской области

от ООО «ГарантияСтройЭксплуатация»  
140180, Московская область, г. Жуковский,  
ул. Гастелло, д. 1,

### ВОЗРАЖЕНИЯ ПРОТИВ ИСКА

ТСЖ «Ильинский» и 14 граждан – собственников жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1, обратились в Жуковский городской суд Московской области с иском к ООО «ГарантияСтройЭксплуатация»:

1. о признании незаконными действий ответчика по предоставлению собственникам жилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1, платежных документов (квитанций) и писем-требований на оплату коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту жилых помещений в период с сентября 2008г. по август 2009г.;

2. о признании незаконными действий ответчика по приостановлению предоставления коммунальных услуг путем отключения электроэнергии и прекращения подачи воды в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1;

3. об обязанности ответчика прекратить незаконные действия по предоставлению собственникам жилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1, платежных документов (квитанций) на оплату коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту жилых помещений.

Считаю исковые требования основаны на неправильном применении норм материального и процессуального права.

1. Согласно ч.1 ст.3 ГПК РФ заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

**Действия ответчика по рассылке через абонентские почтовые ящики собственникам жилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1, платежных документов (квитанций) на оплату коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту жилых помещений не могут нарушать их прав и законных интересов.** Каждый собственник жилого помещения, обнаружив в почтовом ящике квитанцию ответчика на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, и считая, что ответчик не имеет право собирать с собственников квартир плату за жилое помещение и коммунальные услуги, вправе ее не оплачивать. В этом случае взыскать с собственника квартиры задолженность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги ответчик может только в судебном порядке, доказав в суде свое право на взыскание этой задолженности. В случае обращения ответчика в суд с таким иском, любой из истцов по настоящему делу с привлечением к участию в деле ТСЖ «Ильинское» имеет право доказывать в суде незаконность требований ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» по взысканию с него указанной платы.

2. После сдачи дома в эксплуатацию дом нуждался в управлении. В то время истцы не являлись собственниками квартир (квартиры только начинали продаваться), а ТСЖ «Ильинское» не существовало. В связи с этим заключение между Застройщиком и ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» договора управления домом не противоречит действующему законодательству и применяется на практике повсеместно, если дом не находится в государственной или муниципальной собственности.

Всего в доме 177 квартир. В настоящее время договоры управления домом с ответчиком заключены собственниками 42 квартир, которые считают, что ответчик на законных основаниях управляет домом и которые исправно вносят ему плату за жилые помещения и коммунальные услуги.

**Данным иском 14 собственников квартир, которые оспаривают право ответчика управлять домом, пытаются лишить его этого права путем признания незаконным внесение ему всеми собственниками жилых помещений дома платы за жилые помещения и коммунальные услуги.** При этом истцы не спросили мнения остальных собственников квартир, в том числе тех, с кем ответчиком заключены договоры управления домом, тем самым, желая, чтобы суд без участия этих лиц принял решение об их правах и обязанностях, признав незаконным внесение всеми собственниками квартир дома платы за жилые помещения и коммунальные услуги ответчику.

**3. Довод иска о том, что ТСЖ «Ильинское» имеет право обращаться в суд в защиту прав, свобод и законных интересов собственников помещений многоквартирного дома, основан не на неправильном применении норм процессуального права.**

Согласно ч.1 ст.46 ГПК РФ в случаях, предусмотренных законом, органы государственной власти, органы местного самоуправления, организации и граждане вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов других лиц по их просьбе либо в защиту прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц.

В ст.138 ЖК РФ, на которую ссылаются истцы, установлены обязанности товарищества собственников жилья, среди которых обязанность обращаться в суд в защиту прав, свобод и законных интересов собственников помещений многоквартирного дома отсутствует. Статья 137 ЖК РФ (Права товарищества собственников жилья) также не предусматривает права товарищества собственников жилья на обращение в суд в защиту прав, свобод и законных интересов собственников помещений многоквартирного дома. При этом из содержания ч.1 ст.46 ЖК РФ следует, что обращение в суд в защиту прав, свобод и законных интересов других лиц является правом, а не обязанностью органов государственной власти, органов местного самоуправления, организация и граждан, когда такое право прямо предусмотрено законом (например, ч.1 ст.46 Закона РФ «О защите прав потребителей», согласно которой уполномоченный федеральный орган исполнительной власти по контролю (надзору) в области защиты прав потребителей (его территориальные органы), иные федеральные органы исполнительной власти (их территориальные органы), осуществляющие функции по контролю и надзору в области защиты прав потребителей и безопасности товаров (работ, услуг), органы местного самоуправления, общественные объединения потребителей (их ассоциации, союзы) вправе предъявлять иски в суды о признании действий изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) противоправными в отношении неопределенного круга потребителей и о прекращении этих действий).

В Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ за I квартал 2006 года, на которую ссылаются истцы (ответ на вопрос 4), говорится, что Закон РФ «О защите прав потребителей» предоставляет право общественным объединениям потребителей обращаться в суд с заявлениями в защиту не только группы потребителей или неопределенного круга потребителей, но и конкретного потребителя.

Товарищество собственников жилья общественным объединением потребителей не является, а его правовой статус определяется ЖК РФ, а не Законом РФ «О защите прав потребителей».

**В связи с этим ТСЖ «Ильинское» по данному иску истцом вообще являться не может, т.к. его права и законные интересы предоставлением ответчиком собственникам жилых помещений многоквартирного дома платежных документов (квитанций) и писем-требований на оплату коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту жилых помещений никак не затрагиваются.**

Также и истцам - физическим лицам законом не предоставлено право требовать в суде признания незаконными действий ответчика по предоставлению всем собственникам помещений многоквартирного дома платежных документов (квитанций) и писем-требований на оплату коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту жилых помещений, т.к. в суде они имеют право защищать только свои права и законные интересы, в связи с чем они могут требовать признания вышеуказанных действий ответчика незаконными и их прекращения только в отношении себя лично.

#### **4. Содержание иска по существу сводится к спору между ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» и ТСЖ «Ильинское» о праве управлять домом.**

Ответчик, являясь коммерческой организацией, для которой управление многоквартирным домом является предпринимательской деятельностью. ТСЖ «Ильинское» является юридическим лицом, созданным для управления многоквартирным домом, т.е. для ведения экономической деятельности.

Согласно ст.28 АПК РФ арбитражные суды рассматривают в порядке искового производства возникающие из гражданских правоотношений экономические споры и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, а в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными федеральными законами, другими организациями и гражданами.

Из смысла статей 27 и 28 АПК РФ следует, что определяющим моментом отнесения того или иного дела к подведомственности арбитражных судов является субъектный состав, а также предмет спора, экономический (имущественный) характер требований.

ТСЖ «Ильинское» является юридическим лицом. Управление многоквартирным домом является экономической деятельностью, в процессе которой управляющая организация заключает договоры с поставщиками коммунальных ресурсов, производит сбор платежей с собственников квартир за жилое помещение и коммунальные услуги, исчисляет и уплачивает установленные налоги и пр.

В настоящем деле истцы – физические лица доказывают, что право управления многоквартирным домом принадлежит ТСЖ «Ильинское», а не ответчику. При этом необходимо учитывать, что ТСЖ «Ильинское» является юридическим лицом, самостоятельно осуществляющим права и обязанности в гражданских правоотношениях, в связи с чем свое право управлять домом в суде должно отстаивать самостоятельно.

**Учитывая, что предметом предъявленного иска является спор между ТСЖ «Ильинское» и ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» о праве управлять многоквартирным домом, указанные спор подведомствен арбитражному суду.**

**5. Требование признать незаконными действий ответчика по приостановлению предоставления коммунальных услуг путем отключения электроэнергии и прекращения подачи воды в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1, удовлетворению не подлежит как недоказанное.**

5.1. Согласно пункту 1 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. № 307, (далее – Правила) настоящие Правила регулируют отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, устанавливают их права и обязанности, ответственность, а также порядок контроля качества предоставления коммунальных услуг, порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Согласно п.64 Правил в случае непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем (далее - аварийно-диспетчерская служба).

Согласно п.67 Правил факт непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества подтверждается Актом, который подписывается потребителем и исполнителем.

Согласно п.68 Правил если потребитель и исполнитель не пришли к единому решению относительно качества предоставляемых коммунальных услуг, то соответствующий Акт составляется с участием представителя жилищной инспекции и представителя общественного объединения потребителей.

Пунктом 69 Правил установлены требования к содержанию Акта.

Согласно п.71 Правил Акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества является основанием для перерасчета размера платы за коммунальные услуги, а также для уплаты исполнителем неустойки за нарушение своих обязательств в размере, установленном федеральными законами и договором.

Согласно п.73 Правил один экземпляр Акта передается потребителю, второй – остается у исполнителя.

**Соответствующие акты, подтверждающих факты непредоставления коммунальных услуг (электроснабжения и горячего водоснабжения), составленные в соответствии с Правилами, в том числе с участием представителя жилищной инспекции, акты не предоставили.**

В связи с тем, что Правилами установлен каким средством доказывания должен быть подтвержден факт непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, то в соответствии с ст.60 ГПК РФ никакими иными доказательствами, в том числе показаниями свидетелей, данное обстоятельство доказываться не может.

5.2. Требуя признать незаконными действий ответчика по приостановлению предоставления коммунальных услуг путем отключения электроэнергии и прекращения подачи воды в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область,

Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1 помимо фактов непредоставления коммунальных услуг **истцы должны доказать умысел ответчика по каждому из таких отключений.** Такие доказательства истцами не представлены.

На основании вышеизложенного

**ПРОШУ:**

отказать в иске полностью.

Приложение:

1. Копия договора № ГСЭ-01/06 от 27 ноября 2006 года;
2. Копия договора № 406 от 11 августа 2009 года;
3. Копия договора Кутылова Т.А., кв. № 16, договор № 406/16 от 01 марта 2009 года;
4. Копия договора Котлярова М.В., кв. № 123, договор № 406/123 от 01 марта 2009 года;
5. Копия договора Кутылова И.В., кв. № 61, договор № 406/61 от 01 марта 2009 года;
6. Копия договора Карповича С.С. и Шварцбург А.В., кв. № 166, договор № 406/166 от 01 марта 2009 года;
7. Копия договора Телькина И.В., кв. № 136, договор № 406/136 от 01 марта 2009 года;
8. Копия договора Морозова Т.А., кв. № 61, договор № 406/61 от 01 марта 2009 года;
9. Копия договора Кривоногова М.А., кв. № 27, договор № 406/27 от 01 марта 2009 года;
10. Копия договора Кривоногова Е.В., кв. № 6, договор № 406/6 от 01 марта 2009 года;
11. Копия договора Гавриленко Т.В., кв. № 165, договор № 406/165 от 01 марта 2009 года;
12. Копия договора Телькина И.В., кв. № 33, договор № 406/33 от 01 марта 2009 года;
13. Копия договора Кутылова Е.А., кв. № 67, договор № 406/67 от 01 марта 2009 года;
14. Копия договора Горюхины В.В., кв. № 9, договор № 406/9 от 01 марта 2009 года;
15. Копия договора Давыдова Е.А., кв. № 17, договор № 406/17 от 01 марта 2009 года;
16. Копия договора Котлярова С.Ф., кв. № 112, договор № 406/112 от 01 марта 2009 года;
17. Копия договора Карповича И.В., кв. № 152, договор № 406/152 от 01 марта 2009 года;
18. Копия договора Рылова И.В., кв. № 134, договор № 406/134 от 01 марта 2009 года;
19. Копия договора Гавриленко Е.В., кв. № 90, договор № 406/90 от 01 марта 2009 года;
20. Копия договора Телькина И.В., кв. № 19, договор № 406/19 от 01 марта 2009 года;
21. Копия договора Кривоногова С.А., кв. № 44, договор № 406/44 от 01 марта 2009 года;
22. Копия договора Котлярова И.В., кв. № 72, договор № 406/72 от 01 марта 2009 года;
23. Копия договора Котлярова И.В., кв. № 71, договор № 406/71 от 01 марта 2009 года;
24. Копия договора Котлярова И.В., кв. № 18, договор № 406/18 от 01 марта 2009 года;
25. Копия договора Фомочкин А.Е., кв. № 136, договор № 406/136 от 01 марта 2009 года;
26. Копия договора Кривоногова В.В., кв. № 105, договор № 406/105 от 01 марта 2009 года;
27. Копия договора Майстренко И.В., кв. № 65, договор № 406/65 от 01 марта 2009 года;

Представитель по доверенности

С.Ю. Трифонова

05.10.2009 года

