



РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

04 октября 2010 г.

г. Жуковский

Жуковский городской суд Московской области РФ в составе:
председательствующего судьи Сорокодумовой Л.С.
с участием адвоката Пономаря В.Е.,
при секретаре Гаврицкой Н.К.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ТСЖ «Ильинское»,

[Redacted]

к ООО

«Управляющая компания ЖК «Ильинский» о признании действий незаконными и обязанности прекратить действия,

УСТАНОВИЛ:

Истцы, уточнив требования (т.3 л.д.196-197), просят суд:

– признать незаконными действия ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский» по предоставлению собственникам помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область Раменский район пос.Ильинский, ул.Чкалова, д.1, писем-требований, платежных документов (квитанций) и тарифов на оплату техобслуживания, отопления, электроэнергии, охраны, воды в период с апреля 2008 г. по август 2009 г., в т.ч. выставленных лично в адрес [Redacted]

– признать незаконными действия ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский» по отключению электроэнергии и прекращению подачи воды в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область Раменский район пос.Ильинский, ул.Чкалова, д.1, в том числе, в квартирах собственников [Redacted]

– обязать ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский» прекратить незаконные действия по предъявлению собственникам помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область Раменский район пос.Ильинский, ул.Чкалова, д.1, платежных документов (квитанций) и тарифов на оплату техобслуживания, электроэнергии, отопления, в т.ч. лично собственникам [Redacted]

В судебном заседании истцы [redacted] и представитель истцов заявленные требования поддержал и пояснил, что многоквартирный жилой дом по адресу: Московская область Раменский район пос.Ильинский, ул.Чкалова, д.1 со времени приемки его в эксплуатацию и заселения управлялся ООО «ГарантияСтройСервис». В последующем ООО «ГарантияСтройСервис» было переименовано в ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский». На основании решения общего собрания от 29.12.2008 г. собственники помещений многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область Раменский район пос.Ильинский, ул.Чкалова, д.1 выбрали способ управления многоквартирным жилым домом и создали ТСЖ «Ильинское», которое 21.01.2009 г. было зарегистрировано в установленном порядке. 02.02.2009 г. ТСЖ «Ильинское» уведомило ООО «ГарантияСтройСервис» о создании ТСЖ и потребовало передать техническую документацию на многоквартирный дом, но данное требование выполнено не было. В период с апреля 2008 г. по август 2009 г. ООО «ГарантияСтройСервис» представляло собственникам помещений многоквартирного жилого дома письма-требования о погашении задолженности по коммунальным платежам и квитанции на оплату технического обслуживания, отопления, электроэнергии, охраны, воды. Действия ООО «ГарантияСтройСервис» по представлению писем-требований квитанций об оплате вышеназванных услуг и квитанций в адрес собственников помещений всего дома, а также лично в адрес истцов, по мнению истцов, являются незаконными. Установленные ответчиком тарифы на оплату услуг по техническому обслуживанию дома, отоплению и т.п. являются завышенными, собственники помещений многоквартирного дома решений об утверждении тарифов на техническое обслуживание дома не принимали. Ответчик незаконно включал в квитанции по оплате услуги охраны, хотя общее собрание не уполномочивало ООО «ГарантияСтройСервис» на заключение договора на охрану жилого дома. Ответчик также незаконно отключал в многоквартирном доме электроэнергию и водоснабжение, понуждая собственников помещений в многоквартирном жилом доме погашать задолженность. Тем самым, по мнению представителя истцов, их права были нарушены, поскольку ответчик не является исполнителем коммунальных услуг и не вправе предъявлять денежные требования. Порядок внесения платежей устанавливается органами управления ТСЖ, которое управляет многоквартирным жилым домом с момента своего создания и регистрации.

Остальные истцы в судебное заседание не явились, извещены.

Представитель ответчика ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский» против удовлетворения иска возражала, в обоснование возражений пояснила суду, что многоквартирный жилой дом по адресу: Московская область Раменский район пос.Ильинский, ул.Чкалова, д.1 после ввода в эксплуатацию в 2006 г. нуждался в управлении, в связи с чем, между застройщиком дома ООО «Инвестиционная компания «Гарантия-Строй» и ООО «ГарантияСтройСервис» был заключен договор от 27.11.2006 г. на управление вышеназванным домом и с указанного времени ООО «ГарантияСтройСервис», переименованная в 2009 г. в ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский», осуществляет управление домом. ТСЖ «Ильинское» было зарегистрировано в феврале 2009 г., однако до настоящего времени не заключило необходимых договоров с поставщиками коммунальных услуг, тогда как ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский» такие договоры заключило, продолжает осуществлять техническое обслуживание дома и через снабжающие организации обеспечивать работу отопления, подачу энергии и т.п., оплачивать в соответствии с договорами предоставляемые услуги. Всего в доме 177 квартир, более 40 собственников квартир в жилом доме заключили с ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский» договоры управления домом. Размер платы за содержание и техническое обслуживание дома для собственников жилого дома, был установлен в соответствии с региональным стандартом стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг в Московской области и не превысил указанный стандарт. Расчет оплаты коммунальных услуг осуществлялся, исходя

из объема их потребления. По мнению представителя ответчика, действия ООО «ГарантияСтройСервис», в последующем ООО «УК ЖК Ильинский», по рассылке ответчикам уведомлений о погашении задолженности и квитанций по оплате предоставляемых услуг являлись необходимым напоминанием собственникам о наличии задолженности по платежам и не являются нарушением их прав и законных интересов, тем более, что указанные в квитанциях услуги фактически истцам предоставлялись, и ответчик производил за них оплату. Доказательств того, что услуги не были предоставлены, а также того, что имевшие место кратковременные перерывы в обеспечении электроэнергией и водой в доме имели место в результате действий ответчика, не представлено. По существу, как считает представитель ответчика, содержание иска сводится к вопросу о праве управления домом, что не является предметом спора по настоящему делу. ООО «УК ЖК «Ильинский» и ТСЖ «Ильинское» являются юридическими лицами, и спор между ними должен рассматриваться в арбитражном суде.

Представители третьих лиц Администрации Раменского муниципального района, Администрации городского поселения Ильинский Раменского района, МУП «Ильинское ПТО КХ», ГУП МО «Мособлгаз» в судебное заседание не явились, извещены, в письменных отзывах просили рассмотреть дело в их отсутствие (т.2 л.д.247, 248-249, 273-274, т.3 л.д.177-178).

_____ показали, что в их доме часто происходили отключения электричества и воды, по их мнению, отключения производили работники «УК ЖК Ильинский», чтобы жильцы погасили долги за услуги ЖКХ.

Свидетель Жбанкова Н.Л. показала, что работает управляющей в ООО УК ЖК «Ильинский», в доме действительно периодически имели место отключения э/энергии, но их компания к этому отношения не имеет, и электричество жильцам дома ими не отключалось.

Суд, выслушав явившихся лиц, свидетелей, исследовав материалы настоящего дела и материала проверки органа дознания УВД по Раменскому муниципальному району и дав оценку всем представленным доказательствам, находит заявленные требования не подлежащими удовлетворению.

Согласно ст.161 ч.1 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Истцы _____

_____ являются собственниками помещений (квартир) в многоквартирном жилом доме №1 по ул.Чкалова в пос.Ильинский Раменского района Московской области (т.1 л.д.33-47).

Данный многоквартирный жилой дом был построен в 2006 г. и в соответствии с договором №ГСЭ-01/06 от 27.11.2006 г., заключенным между застройщиком дома ООО «Инвестиционная компания «Гарантия-Строй» и ООО «ГарантияСтройСервис» (ООО «ГСЭ»), управление домом было возложено на ООО «ГарантияСтройСервис», далее - ООО «ГСЭ» (т.1 л.д.48-62).

Дополнительным соглашением от 01.12.2007 г. №1 к договору №ГСЭ-01/06 от 27.11.2006 г. стороны договора утвердили тарифы на обслуживание многоквартирного жилого дома (т.1 л.д.63, 64).

В соответствии с указанным договором по управлению многоквартирным жилым домом за период 2007-2009 гг. ООО «ГСЭ» заключило договор с ресурсоснабжающими организациями: с МУП «Ильинское ПТО КХ» на пользование электроэнергией (т.1 л.д.207-226), а также договоры с ООО «Канал-Сервис» на отпуск питьевой во-

ды и прием сточных вод, с ООО «Экосервис» на вывоз ТБО, по которым, как пояснил представитель ответчика, производится оплата, что истцами не оспаривается.

Кроме того, как указал в объяснениях представитель ответчика, ими заключены договоры на управление многоквартирным домом непосредственно с собственниками 42 квартир, что подтверждается представленными в материалы дела копиями договоров (т.2 л.д.46-239).

В силу ст.161 ч.3 Жилищного кодекса РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений и может быть изменен в любое время на основании его решения.

Согласно протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №1 по ул.Чкалова в пос.Ильинский от 29.12.2008 г. (т.1 л.д.82-84) был выбран способ управления домом товариществом собственников жилья – ТСЖ «Ильинское», устав которого был утвержден на том же собрании (т.1 л.д.65-79).

Как следует из свидетельства о государственной регистрации, ТСЖ «Ильинское» 21.01.2009 г. включено в ЕГР юридических лиц (т.1 л.д.81).

02.02.2009 г. и 17.02.2009 г. председатель ТСЖ «Ильинское» направил генеральному директору ООО «ГСЭ» уведомления о создании и регистрации ТСЖ «Ильинское» с предложением передать всю документацию по управлению домом (т.1 л.д.157, 158).

Из ответа ООО «ГСЭ» усматривается, что уведомления ТСЖ «Ильинское» они получили, но продолжают управлять домом на основании договора от 27.11.2006 г., поскольку представленные документы, по их мнению, не свидетельствуют о создании ТСЖ (т.1 л.д.159).

22.07.2009 г. истцы

получили от ООО «ГСЭ» уведомления о погашении задолженности по платежам за техническое обслуживание и по коммунальным платежам (т.1 л.д.178, 182, 183, 185, 189, 190).

Кроме того, истцам

были направлены письменные претензии о погашении задолженности (т.1 л.д.179, 180, 181, 184, 186, 191).

Представитель ответчика ООО «УК ЖК «Ильинский» не оспаривает, что вышеназванные уведомления и квитанции рассылались истцам, однако это никак не нарушает их права и законные интересы, поскольку они вправе самостоятельно решать вопрос о погашении или непогашении задолженности, при этом за управляющей организацией остается право взыскать задолженность в случае неуплаты.

Как пояснил представитель ответчика, услуги по техническому содержанию жилого дома и коммунальные услуги истцам были предоставлены, соответственно, у ответчика имелись основания направить должникам уведомления с предложением погасить задолженность и квитанции на оплату фактически оказанных услуг ЖКХ.

Истцы не представили суду достаточных доказательств того, что услуги по техническому содержанию дома и коммунальные услуги им не были оказаны, поэтому суд соглашается с доводами представителя ответчика.

Поскольку ООО «ГСЭ» оказывало истцам услуги по техническому содержанию и отоплению многоквартирного жилого дома, обеспечивало предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями в рамках договора на управление жилым домом от 27.11.2006 г., который никем не оспаривался и не расторгался, оснований для признания незаконными действий ответчика по рассылке истцам через почтовые ящики квитанций и уведомлений о погашении задолженности не имеется.

При этом суд учитывает и то, что истец – ТСЖ «Ильинское» было зарегистрировано как юридическое лицо 21.01.2009 г., в то же время просит признать незаконными уведомления о погашении задолженности с апреля 2008 г.

В соответствии со ст.158 ч.4 Жилищного кодекса РФ, если собственники помещений в многоквартирном жилом доме на их общем собрании не приняли решения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

Согласно объяснениям сторон, собственники многоквартирного жилого дома №1 по ул.Чкалова в пос.Ильинский до настоящего времени не приняли решения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В соответствии с Законом Московской области от 03.11.2007 г. №193/2007-ОЗ «О региональном стандарте стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг и стандарта стоимости капитального ремонта муниципального жилищного фонда на 2008 г.», региональный стандарт стоимости жилищно-коммунальных услуг для Раменского района был установлен в размере 69 руб. 91 коп. с 1 м² общей площади жилья. В последующем, Законом Московской области от 30.04.2009 г. №42/2009-ОЗ стоимость регионального стандарта на 2009 г. была установлена в размере 85 руб. 39 коп. с 1 м² общей площади.

Решением Совета депутатов Раменского муниципального района от 21.10.2007 г. была установлена плата за отопление на 2008 г. из расчета 21 руб.24 коп. за 1 м² общей площади, плата за отопление входит в структуру платы за жилищно-коммунальные услуги. В последующем, решением Совета депутатов Раменского муниципального района от 29.10.2008 г. стоимость отопления за 1 м² общей площади составила 24 руб.88 коп.

Водоснабжение многоквартирного дома, в котором проживают истцы, осуществляет ООО «Канал-Сервис» по установленным тарифам, в доме стоит общий счетчик расхода холодной воды, по которому ранее ООО «ГСЭ», а затем ТСЖ «Ильинское» оплачивают стоимость поставки холодной воды и прием сточных вод в объеме фактического потребления.

Таким образом, стоимость жилищно-коммунальных услуг, без учета платы за отопление и холодное водоснабжение, была установлена ООО «ГСЭ» на 2008, 2009 гг. в пределах регионального стандарта 2008, 2009 гг. для Раменского муниципального района, в связи с чем, суд не находит оснований для признания установленных ответчиком тарифов на услуги ЖКХ недействительными.

Также у суда нет оснований для признания незаконными временные периодические отключения электроэнергии и водоснабжения, поскольку доказательства того, что это имело место в результате действий ответчика, суду не представлено.

Представитель ответчика указанные факты отрицает, а из материала проверки, проведенной органом дознания по заявлению жильцов дома, не усматривается, что факты временных периодических отключений происходили по вине ответчика; по результатам проверки в возбуждении уголовного дела отказано за отсутствием состава преступления (материал №4497/09-5671/09).

Что касается требования истцов об обязанности ответчика прекратить представлять собственникам помещений платежные документы (квитанции) и тарифы на оплату технического обслуживания, отопления, в том числе, лично истцам, то они также не могут быть удовлетворены, поскольку, как установлено судом, эти требования истцов – физических лиц по существу сводятся к разрешению вопроса о том, кто должен управлять жилым многоквартирным домом и получать платежи за услуги ЖКХ: ООО «УК ЖК «Ильинский» или ТСЖ «Ильинское».

Согласно ст.161 ч.2 Жилищного кодекса РФ, собственники помещений в многоквартирном жилом доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом.

Истцами на общем собрании 29.12.2008 г. был выбран способ управления домом товариществом собственников жилья. В силу ст.161 ч.9 Жилищного кодекса РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Как усматривается из материалов дела, председатель ТСЖ «Ильинское» обращался в различные инстанции, в т.ч. в Раменскую городскую прокуратуру по вопросу несоблюдения ООО «ГСЭ» (ныне – ООО «УК ЖК «Ильинский») требований ст.162 ч.10 Жилищного кодекса РФ.

Как следует из ответа зам.прокурора от 24.04.2009 г. (т.1 л.д.164-165), по результатам проведенной проверки, генеральному директору ООО «ГСЭ» направлено представление об устранении нарушений жилищного законодательства.

Однако, как установлено в ходе рассмотрения настоящего дела, до настоящего времени услуги по техническому обслуживанию, отоплению и т.п. собственникам Многоквартирного жилого дома, в т.ч. истцам, продолжает фактически оказывать ООО «УК ЖК «Ильинский».

В связи с указанными обстоятельствами, оснований для обяания ответчика не предлагать собственникам жилых помещений погасить задолженность и оплатить предоставленные услуги ЖКХ суд не находит.

На основании изложенного и, руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении иска ТСЖ «Ильинское»,

[REDACTED]

к ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский» о признании действий незаконными и обязанности прекратить действия – отказать.

Решение может быть обжаловано в течение 10 дней в Московский областной суд с подачей жалобы через Жуковский городской суд.

Судья: *Игорьшев*

КОПИЯ ВЕРНА
СУДЬЯ
СЕКРЕТАРЬ

