

*Бердникову А.В.*

Дело № 2-924/2016

Мотивированное решение составлено 12.04.2016 г.

**РЕШЕНИЕ****Именем Российской Федерации**

Рыбинский городской суд Ярославской области в составе председательствующего судьи Косенковой О.В. при секретаре Карандашевой И.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в г. Рыбинске 07 апреля 2016 года гражданское дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Форт» к Волкову Александру Николаевичу о взыскании задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг, по встречному исковому заявлению Волкова Александра Николаевича к обществу с ограниченной ответственностью «Форт» о признании договора управления многоквартирным домом недействительным,

**установил:**

ООО «Форт» обратилось в суд с иском к Волкову А.Н. о взыскании задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг за период с мая 2014 г. по август 2015 г. и пени за жилое помещение по адресу: Ярославская область, Ярославский район, п. Щедрино, ул. Парковая, 20 - 38, в размере 23970,37 руб., расходов по уплате государственной пошлины в сумме 979,11 руб., расходов на оплату услуг представителя в сумме 2000 руб.

Исковые требования мотивированы тем, что ответчик является собственником жилого помещения по указанному адресу. В соответствии с договором № 10 от 25.01.2014 г. управления многоквартирным домом № 20 по ул. Парковая застройщик ООО «Капитал» передал обязанности по управлению многоквартирным домом ООО «Форт». С мая 2014 г. Волков А.Н. не исполняет свои обязательства по оплате жилищно-коммунальных услуг, в связи с чем образовалась задолженность в сумме 23970,37 руб., в том числе пени 13337,01 руб. В добровольном порядке долг ответчиком до настоящего времени не погашен.

Волков А.Н., возражая против иска, обратился со встречным иском к ООО «Форт» о признании недействительным договора управления многоквартирным домом № 10 от 25.01.2014 г., заключенного между ООО «Капитал» и ООО «Форт», мотивируя свои требования тем, что в договоре не указан состав общего имущества многоквартирного дома. Согласно п. 1.2 договора состав общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством. В тексте договора идет отсылка к «помещениям» (п. 2.1.1, 2.1.7 и пр.), определения данного слова в договоре не содержится.

Согласно приказу Минстроя России от 31.07.2014 № 411 в договоре управления должна быть указана следующая информация: адрес многоквартирного дома, кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии), серия, тип постройки, год постройки, степень износа по данным государственного технического учета, степень фактического износа, год последнего капитального ремонта, количество этажей, наличие подвала, наличие цокольного этажа, наличие мансарды, наличие мезонина, количество квартир, количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, строительный объем куб.м.; площадь: а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками (кв.м.), б) жилых помещений (общая площадь квартир), в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме), г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме); количество лестниц, уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки), уборочная площадь общих коридоров, уборочная

площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы), площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, кадастровый номер земельного участка (при его наличии), а также техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки. Отсутствие в договоре данной информации говорит о том, что он не соответствует требованиям закона, а значит, может быть признан недействительным.

В судебное заседание представитель истца – ООО «Форт» не явился, просил о рассмотрении дела в свое отсутствие, исковые требования поддержал в полном объеме. Представил отзыв на встречное исковое заявление Волкова А.Н., где указал, что договор управления многоквартирным домом заключен между ООО «Капитал» (застройщиком) и ООО «Форт» в соответствии с п. 14 ст. 161 ЖК РФ, открытого конкурса по отбору управляющей компании в отношении указанного многоквартирного жилого дома не проводилось. Приказ Министра России от 31.07.2014 г. № 411/пр, на который ссылается Волков А.Н., носит рекомендательный характер. Кроме того, оспариваемый договор управления заключен до утверждения вышеуказанного приказа. Волковым А.Н. не представлены доказательства неправомерности сделки, по которой договор управления должен быть признан недействительным. Доказательств, что коммунальные услуги, предоставляемые ООО «Форт», не оказаны либо оказаны некачественно, так же не представлено.

Ответчик Волков А.Н. в судебное заседание не явился, направил своего представителя.

Представитель ответчика Волкова А.Н. по доверенности Арбатская Т.С. исковые требования ООО «Форт» не признала, встречный иск поддержала, пояснила, что ООО «Форт» не имел права управлять многоквартирным домом, в договоре управления не указан перечень услуг, отсутствует перечень имущества.

Представитель третьего лица – ООО «Капитал» в судебное заседание не явился, о месте и времени слушания дела извещен надлежащим образом, причина неявки не известна.

Представитель третьего лица – ЗАО «Ярославское районное управление «ЖКХ» в судебное заседание не явился, представил письменный отзыв на иск, где указывает, что д. № 20 по ул. Парковая в п. Щедрино в управлении ЗАО «ЯРУ «ЖКХ» не находится.

Исследовав письменные материалы гражданского дела, выслушав представителя ответчика, суд приходит к следующему.

В судебном заседании установлено, что ответчик Волков А.Н. на праве собственности занимает жилое помещение по адресу: Ярославская область, Ярославский район, п. Щедрино, ул. Парковая, 20 – 38. В квартире по указанному адресу никто не зарегистрирован.

В соответствии с ч. 3 ст. 30 Жилищного кодекса РФ собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно ч. 1 ст. 153 ЖК РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Согласно п. 6 ч. 2 указанной статьи обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

Согласно ч. 2 ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего



имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

Согласно ч. 3 указанной статьи собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными, в том числе в электронной форме с использованием системы, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

В соответствии с ч. 1 ст. 155 ЖК 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.

В соответствии с ч. 7 ст. 155 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации, за исключением случаев, предусмотренных частью 7.1 настоящей статьи и статьей 171 настоящего Кодекса.

Согласно ч. 1 ст. 156 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

25.01.2014 г. ООО «Капитал» (застройщик), действующий согласно Уставу, заключил договор управления многоквартирным домом, строительный номер 10 (после сдачи дома в эксплуатацию присвоен номер 20), сроком на три года.

Предметом вышеназванного договора является выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Ярославская область, Ярославский муниципальный район, Телегеньский с/с, п. Щедрино, строительный номер дома – 10 (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 76517308-149-2014), в том числе обеспечивать управление многоквартирным домом, вывоз твердых бытовых отходов, предоставление коммунальных услуг согласно договору, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а застройщик обязуется обеспечивать перечисление управляющей организации платы за выполненные в интересах застройщика работы и оказанные услуги.

22.11.2012 г. ООО «Форт» заключило с ИП Поскопновым И.В. договор № 135/2012 на право осуществления деятельности по обращению с опасными бытовыми отходами.

24.01.2013 г. ООО «Форт» заключило с ОАО «Ярославская бытовая компания» договор снабжения электрической энергией.

24.01.2014 г. ООО «Форт» заключило договор с застройщиком ООО «Капитал» на водоснабжение.

01.11.2012 г. ООО «Форт» заключило договор № Я-ВДГО-18/12 с ОАО «Ярославльоблгаз» на проведение работ по техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования.

24.09.2015 г. ООО «Форт» заключило договор с ООО «ЭКС» на вывоз отходов с территории объекта заказчика.

Истец производил начисление и выставление платежных документов за техническое обслуживание и коммунальные услуги собственникам, в том числе ответчику, по действующим договорам управления за период, когда квартира находилась в пользовании ответчика (передана по акту приема-передачи 11.03.2014 г.).

01.06.2015 г. жители дома № 20 по ул. Парковая в п. Щедрино Ярославского района Ярославской области заключили договор с ЗАО «ЯРУ «ЖКХ» на обслуживание дома, которое к обслуживанию его не приступило.

Таким образом, в спорный период ООО «Форт» является единственной организацией, оказывавшей услуги ЖКХ и осуществлявшей взаиморасчеты с ресурсоснабжающими организациями, доказательств оплаты потребляемых услуг на счет другой организации ответчиком не представлено.

Ответчик свои обязанности по оплате коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома не исполняет, в связи с чем образовалась задолженность за период с мая 2014 г. по август 2015 г. включительно в размере 22633,36 руб.

В соответствии с ч. 14 ст. 155 ЖК РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

В связи с просрочкой оплаты жилищно-коммунальных услуг начислены пени в сумме 1337,01 руб.

В добровольном порядке долг ответчиком до настоящего времени не погашен.

Период и сумма задолженности подтверждаются представленной суду выпиской из лицевого финансового счета и расчетом пени. Расчет задолженности и пени судом проверен, признан правильным, сомнений у суда не вызывает.

Согласно п. 1 ст. 168 Гражданского кодекса РФ сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

В соответствии с ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ в течение двенадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном ст. 443 Гражданского кодекса РФ.

Согласно ч. 1.1 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, 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 помещения 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.



Применительно к п. п. 8.1, 8.2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ 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.

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.

Таким образом, орган местного самоуправления обязан проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома. При этом до заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным в соответствии с настоящей статьей Правительством РФ, или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом.

В связи с изложенным, после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, во исполнение вышеуказанных норм жилищного законодательства, застройщиком ООО «Капитал» и ООО «Форт» был заключен договор управления многоквартирным домом.

При этом собственники помещений многоквартирного дома, учитывая, что договор управления многоквартирным домом заключен не по результатам открытого конкурса, в соответствии с ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ могут выбрать или изменить способ управления многоквартирным домом на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в любое время.

Также в соответствии с ч. 8.2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ 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 не только в том случае, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, но и в случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации или изменении способа управления данным домом.

Таким образом, собственники помещений многоквартирного дома, в том числе Волков А.Н., не лишены были права выступить с инициативой созыва общего собрания по избранию иной управляющей компании.

Жилищный кодекс РФ регламентирует порядок выбора управляющей компании при строительстве нового дома, а также порядок возможной последующей смены собственниками обслуживающей организации, допуская данные действия только при наличии необходимого кворума собственников, которые могут принимать решение на общем собрании.

Ссылку ответчика Волкова А.Н. на Приказ Министра России от 31.07.2014 г. № 411/пр, суд не принимает, т.к. оспариваемый им договор управления заключен до утверждения вышеуказанного приказа. Доказательств неправомерности сделки, по которым договор управления должен быть признан недействительным, Волковым А.Н. представлено.

Доказательств того, что коммунальные услуги не предоставлены либо оказаны некачественно, не представлено.

На основании изложенного, суд полагает в удовлетворении встречных исковых требований Волкова А.И. к ООО «Форт» о признании договора управления многоквартирным домом недействительным отказать, взыскать с Волкова А.И. в пользу ООО «Форт» задолженность по оплате коммунальных услуг за период с мая 2014 г. по август 2015 г. включительно в размере 22633,36 руб., пени за просрочку оплаты в размере 1337,01 руб.

Требование ООО «Форт» о взыскании судебных расходов в части оплаты услуг представителя удовлетворению не подлежит. Согласно договору на оказание юридических услуг, приложенному к исковому заявлению от 05.08.2015г., исполнитель принял на себя обязательство оказать заказчику юридическую помощь по взысканию в судебном порядке задолженности по коммунальным платежам с физических лиц в жилых домах по ул. Парковой д.10,11,12,15,16,17,18 и Щедрино. Ответчик Волков проживает в доме 20 по ул. Парковой. Согласно п. 10 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 г. № 1 лицо, заявляющее о взыскании судебных издержек, должно доказать факт их несения, а также связь между понесенными указанным лицом издержками и делом, рассматриваемым в суде с его участием. Недоказанность данных обстоятельств является основанием для отказа в возмещении судебных издержек.

Таким образом, доказательств необходимости несения судебных расходов истцом не представлено и оснований для взыскания судебных расходов по оплате услуг представителя не имеется.

На основании ч. 1 ст. 98 ГПК РФ суд взыскивает с ответчика расходы по оплате госпошлины в пользу истца пропорционально удовлетворенным требованиям в сумме 919,11 руб. Уплата истцом госпошлины подтверждается платежным поручением № 142 от 10.09.2015 г.

Руководствуясь ст. ст. 194 – 198 ГПК РФ, суд

**решил:**

Взыскать с Волкова Александра Николаевича в пользу общества с ограниченной ответственностью «Форт» задолженность по оплате коммунальных услуг за период с 01.05.2014 г. по 31.08.2015 г. включительно в размере 22633 руб. 36 коп., пени за просрочку оплаты по состоянию на 31.08.2015 г. в размере 1337 руб. 01 коп.

Взыскать с Волкова Александра Николаевича в пользу общества с ограниченной ответственностью «Форт» и возмещение расходов по оплате государственной пошлины - 919 руб. 11 коп.

В остальной части иска отказать.

В удовлетворении встречных исковых требований Волкова Александра Николаевича к обществу с ограниченной ответственностью «Форт» о признании договора управления многоквартирным домом недействительным – отказать.

Решение может быть обжаловано в Ярославский областной суд через Рыбинский городской суд в течение одного месяца со дня составления в окончательном виде.

Судья

О.В. Косенкова