

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г.Лыткарино Московской области

17 ноября 2011 года

Лыткаринский городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Рязанцевой С.А., при секретаре Манукян С.В., с участием представителя истца по доверенности Димитрович О.И., ответчика Манухина М.Ю., действующего в своих интересах, а также интересах ответчика Манухиной Т.В., представителя третьего лица по делу на стороне ответчика – ТСЖ «Святогор» - председателя правления Болговой Н.Ю., представителя третьего лица по делу – МП «Лыткаринская теплосеть» по доверенности Иванова А.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ООО «Гарантстрой-Сервис+М» к Манухину Максиму Юрьевичу, Манухиной Татьяне Владимировне о взыскании задолженности по оплате жилья и-коммунальных услуг,

у с т а н о в и л

ООО «Гарантстрой-Сервис+М» (г.Лыткарино) обратилось в суд иском к ответчикам о взыскании задолженности по оплате жилья и-коммунальных услуг, ссылаясь на следующие обстоятельства.

ООО «Гарантстрой-Сервис+М» является управляющей компанией по обслуживанию многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, г.Лыткарино, ул.Степана Степанова, д.4 в соответствии с п.2 распоряжения Главы г.Лыткарино от 06.01.2004 г. № 4а-р «О приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта» и на основании договора, заключенного с ООО «Славянское подворье-А».

Ответчик Манухин М.Ю. является собственником квартиры №233, расположенной в этом доме, ответчик Манухина Т.В. – член его семьи. Длительное время ответчики уклоняются от оплаты жилищно-коммунальных услуг, которые поставляются им в полном объеме. Общая задолженность по коммунальным платежам за период с января 2009 г. по июнь 2011 г. включительно составляет 121737,88 рублей, в том числе – основная задолженность в сумме 105466,90 и пени – в сумме 11 707,45 рублей. Истец просит взыскать с ответчиков указанную сумму задолженности, а также судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 3 563,48 рублей.

Представитель истца Димитрович О.И. в судебном заседании требования поддержала в полном объеме по основаниям, изложенным в исковом заявлении. Просила иск удовлетворить. Дополнительно пояснила, что распоряжением Главы г.Лыткарино от 06.01.2004 г. № 4а-р обслуживающей организацией жилого дома по адресу: Московская область, г.Лыткарино, ул.Степана Степанова, д.4 определено ООО «Славянское подворье-Л». В ноябре 2004 года между ООО «Славянское подворье-Л» и ООО «Гарантстрой-Сервис+М» заключен договор, согласно условиям которого ООО «Гарантстрой-Сервис+М» приняло на себя обязательства по эксплуатации и обслуживанию данного жилого дома, а также получило право на расчет и получение коммунальных платежей от жильцов. Обслуживание дома до настоящего времени в соответствии с ч.2 ст.18 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» осуществляется ООО «Гарантстрой-Сервис+М». Ответчик Манухин М.Ю., являясь собственником квартиры № 233 в указанном доме, и члены его семьи от внесения жилищно-коммунальных платежей злостно уклоняются, в результате чего истец не имеет возможности своевременно производить расчеты с поставщиками коммунальных услуг, что влечет нарушение его прав. Просила иск удовлетворить.

Ответчик Манухин М.Ю., представляющий в суде также интересы ответчика Манухиной Т.В., и представитель ТСЖ «Святогор» - председатель правления Болгова Н.Ю. в судебном заседании иск не признали. С учетом доводов, приведенных в ранее состоявшихся судебных заседаниях, пояснили следующее.

26.03.2005г. на общем собрании собственников жилых помещений указанного многоквартирного дома выбран способ управления домом путем создания товарищества собственников жилья «Святогор» (ТСЖ «Святогор»), которое зарегистрировано в качестве юридического лица с 16.05.2005г..

В связи с созданием ТСЖ «Святогор», а также в связи с решением ФАС о нарушении законодательства о конкуренции, пункт 2 распоряжения Главы г.Лыткарино от 06.01.2004 № 4а-р признан утратившим силу в связи с изданием распоряжения Глав г.Лыткарино от 31.08.2006г. № 570-р «О признании утратившим силу п.2 распоряжения Главы г.Лыткарино от 06.01.2004 № 4а-р».

Договора на техническое обслуживание с истцом у ответчиков не имеется, ответчики являются членами ТСЖ «Святогор». Истец, по мнению представителя ответчика, незаконно присвоил себе полномочия по управлению данным жилым домом и не имеет права производить с владельцами квартир расчеты по оплате жилья и коммунальных услуг.

Спор между ТСЖ «Святогор» и ООО «Гарантстрой-Сервис+М» относительно права на управление домом ведется с 2006 года. Генеральным директором и учредителем ООО «Славянское подворье-Л»

и ООО «Гарантстрой-Сервис+М» является одно и то же физическое лицо.

Решением Лыткаринского городского суда от 22.05.2007г., вступившим в законную силу, принятым по делу по иску ТСЖ «Святогор» к ООО «Славянское подворье-Л», на ООО «Славянское подворье-Л» возложена обязанность передать техническую документацию на жилой дом правлению ТСЖ «Святогор», однако данное решение суда до настоящего времени не исполнено. Отсутствие технической документации препятствует заключению договоров ТСЖ «Святогор» с ресурсоснабжающими организациями, что следует из решений Арбитражного суда Московской области, которыми в удовлетворении требований ТСЖ «Святогор» к ресурсоснабжающим организациям о заключении договоров на поставку коммунальных услуг отказано по основаниям отсутствия у ТСЖ «Святогор» технической документации на дом. Ответчик не возражает против оплаты услуг за потребление воды и тепла непосредственно поставщику этих услуг, однако ресурсоснабжающие организации отказываются принимать данные платежи. Техническое обслуживание дома истцом не осуществляется, подъезды дома и придомовая территория не убираются, мусор вывозится крайне редко. Ответчики не намерены оплачивать незаконную деятельность истца и его работников, просили в иске отказать.

Представитель третьего лица - МП «Лыткаринская теплосеть» по доверенности Иванов А.В. в судебном заседании пояснил, что между ООО «Гарантстрой-Сервис+М» и МП «Лыткаринская теплосеть» имеется договор на отпуск тепловой энергии от 01 апреля 2006 г., который пролонгирован и действует до настоящего времени. Обязательства по договору ООО «Гарантстрой-Сервис+М» исполнены в полном объеме, задолженности не имеется. Разрешение спора оставил на усмотрение суда.

Представитель третьего лица по делу – МП «Водоканал» в судебное заседание не явился, просил рассмотреть дело в его отсутствие.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно положениям ст.10 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ), жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности. В том числе жилищные права и обязанности возникают:

1) из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему;

2) из актов государственных органов и актов органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей;

3) из судебных решений, установивших жилищные права обязанности;

4) в результате приобретения в собственность жилых помещений основаниям, допускаемым федеральным законом;

5) из членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах;

6) вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

Указанный в ст.10 ЖК РФ перечень оснований возникновения жилищных прав и обязанностей является исчерпывающим.

В соответствии с ч.1 ст.56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как основания своих требований и возражений, если иное предусмотрено федеральным законом.

Согласно доводам стороны истца, ООО «Гарантстрой-Сервис+» является управляющей компанией по обслуживанию многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, г.Лыткарино, ул.Степанова, д.4, в связи с чем ООО «Гарантстрой-Сервис+М» вправе взимать с собственников квартир, расположенных в данном доме платежи по оплате жилья и коммунальных услуг.

Как видно из материалов дела и не оспаривается сторонами ответчик Манухин М.Ю. является собственником квартиры № 233 указанном выше жилом доме, следовательно, в силу п.5 ч.2 ст.153 ЖК РФ, обязан вносить плату за жилье и коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме, в силу положений ч. 2 ст.154 ЖК РФ, включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме также плату за коммунальные услуги.

Собственники жилых домов, в соответствии с ч.3 и ч.4 ст.154 ЖК РФ, несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Согласно положениям, предусмотренным ч.7 ст.155 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, в котором 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.

Исходя из приведенных выше положений действующего жилищного законодательства, плата за жилье и коммунальные услуги вносится собственниками жилых помещений в многоквартирном жилом доме управляющей организации только в случае, если в указанном жилом доме не создано товарищество собственников жилья либо на основании договоров

Как следует из доводов стороны истца, изложенных в исковом заявлении и поддержанных представителем истца в судебном заседании, ООО «Гарантстрой-Сервис+М» является управляющей организацией, уполномоченной осуществлять управление многоквартирным жилым домом по адресу: Московская область, г.Лыткарино, ул.Степана Степанова, д.4.

Исходя из положений ч.1 ст.161 ЖК РФ, согласно которой собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом, выбор способа управления многоквартирным домом является как прерогативой, так и обязанностью собственников помещений этого многоквартирного дома.

При этом, законом (ч.2 ст.161 ЖК РФ) предусмотрено три способа управления многоквартирным домом, в числе которых: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом, в силу ч.3 ст.151 ЖК РФ, выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Как усматривается из материалов дела, собственниками помещений многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, г.Лыткарино, ул.Степана Степанова, д.4 в марте 2005 года выбран способ управления домом путем создания ТСЖ «Святогор». ТСЖ «Святогор» зарегистрировано в ЕГЮЛ в установленном законом порядке, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации юридического лица (л.д.48).

Данное обстоятельство также подтверждаются вступившим в законную силу решением Лыкатринского городского суда от 09.03.2007г. по делу по иску ИФНС России по г.Лыткарино к ТСЖ «Святогор» о признании решения общего собрания собственников-

соинвесторов недействительным и о ликвидации ТСЖ «Святогор» оставленным без удовлетворения, а также распоряжением Главы г.Лыткарино от 31.08.2006г. № 570-р «О признании утратившим силу п.2 распоряжения Главы г.Лыткарино от 06.01.2004 № 4а-р».

Таким образом, суд приходит к выводу, что управление многоквартирным домом по адресу: г.Лыткарино, ул.Степана Степанова, д.4 осуществляется ТСЖ «Святогор», которое в соответствии с требованиями жилищного законодательства (ч.7 ст.155 ЖК РФ) полномочно принимать плату за жилье и коммунальные услуги от собственников помещений в этом доме.

Доводы стороны истца о том, что ООО «Гарантстрой-Сервис+М» является управляющей организацией, осуществляющей управление домом по адресу: г.Лыткарино, ул.Степана Степанова, д.4, на основании п.2 распоряжения Главы г.Лыткарино от 06.01.2004 г. №4а-р «О приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта» и договора, заключенного с ООО «Славянское подворье-Л», суд находит необоснованными.

Как следует из п.2 распоряжения Главы г.Лыткарино от 06.01.2004г. №4а-р «О приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта» (л.8), до принятия дома на техническую эксплуатацию МУП «ДЕЗ-Лыткарино» обслуживающей организации жилого дома (корп.38, 38б) в микрорайоне 3 г.Лыткарино определен ООО «Славянское подворье-Л».

В соответствии с Договором № 47 «О разделении некоторых функций по эксплуатации жилого фонда» от 16.11.2004г. заключенным между ООО «Славянское подворье-Л» и ООО «Гарантстрой-Сервис+М», ООО «Славянское подворье-Л» свои обязанности по обслуживанию дома, вытекающие из распоряжения Главы г.Лыткарино от 06.01.2004г., перепоручило ООО «Гарантстрой-Сервис+М».

Данные доказательства суд оценивает как неотносимые недопустимые.

Из материалов дела усматривается, что Решением ФАС по г.Москве и Московской области от 27.06.2006г. издание Главой г.Лыткарино распоряжения от 06.01.2004 г. №4а-р «О приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта» в части передачи ООО «Славянское подворье-Л» полномочий по обслуживанию жилого дома признано нарушением антимонопольного законодательства. В связи с этим распоряжением Главы г.Лыткарино от 31.08.2006г. № 570-пункт 2 распоряжения Главы г.Лыткарино от 06.01.2004 № 4а-р признан утратившим силу.

Договор № 47 «О разделении некоторых функций по эксплуатации жилого фонда» от 16.11.2004г., заключенный между ООО «Славянское подворье-Л» и ООО «Гарантстрой-Сервис+М» суд оценивает как доказательство, не имеющее отношение к рассматриваемому спору.

поскольку данный договор не соответствует требованиям жилищного законодательства, в связи с чем на основании ст.168 ГК РФ является ничтожной сделкой и не порождает каких-либо прав и обязанностей для третьих лиц, в том числе для ответчика.

Иных доказательств в обоснование своих доводов о наличии полномочий осуществлять управление жилым домом по адресу: г.Лыткарино, ул.Степана Степанова, д.4, стороной истца не представлено.

Доводы стороны истца о том, что ООО «Гарантстрой-Сервис+М» осуществляет управление домом в соответствии с ч.2 ст.18 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», суд также находит необоснованными.

Согласно ч.2 ст.18 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», ранее возникшие обязательства организаций, отвечающих за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, сохраняются до момента возникновения обязательств, связанных с управлением многоквартирным домом в соответствии с положениями раздела VIII ЖК РФ.

Как установлено судом, управление жилого дома по адресу: г.Лыткарино, ул.Степана Степанова, д.4 осуществляется ТСЖ «Святогор», созданным с этой целью в соответствии с положениями раздела VIII ЖК РФ.

Принимая во внимание вышеизложенное, оценивая в совокупности представленные сторонами доказательства, суд приходит к выводу, что между сторонами по делу отсутствуют жилищные правоотношения, в связи с чем требование истца о взыскании с ответчика платы за жилье и коммунальные услуги, а также пени за несвоевременное внесение этой платы, не основано на праве, вытекающем из этих правоотношений.

Руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ,

р е ш и л:

В удовлетворении иска ООО «Гарантстрой-Сервис+М» к Манухину Максиму Юрьевичу, Манухиной Татьяне Владимировне о взыскании задолженности по оплате жилья и -коммунальных услуг отказать.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Лыткаринский городской суд в течение 10 дней.

Судья

С.А.Рязанцева

Мотивированное решение изготовлено 01.12.2011г.
Председательствующий: судья С.А.Рязанцева

