



КОПИЯ

РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

28 апреля 2021 г.

г. Красногорск Московской области

Председательствующий мировой судья 95 судебного участка Красногорского судебного района Московской области Российской Федерации Игнатов Н.В.,
при секретаре судебного заседания Фенко Н.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ООО «УК «ЖКХ Онлайн» к [REDACTED], [REDACTED], третьи лица ООО «ДЭЗ», ГЖИ МО, Администрация г.о. Красногорск МО, о взыскании задолженности по плате за жилье и коммунальные услуги,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с иском о взыскании с ответчиков в долях пропорционально доле в праве собственности на жилое помещение задолженности по плате за жилье и коммунальные услуги по адресу Московская область, г. Красногорск, ул. Братьев Горожанкиных, д. [REDACTED] за период с 01.12.2019 г. по 30.09.2020 г. в сумме [REDACTED] руб. и расходов по уплате госпошлины в сумме [REDACTED] руб.

Свои исковые требования мотивировал тем, что истец в заявленный период включен в реестр лицензий ЖКХ как управляющая организация указанного многоквартирного дома, в связи с чем заключил договоры с ресурсоснабжающими организациями, осуществлял обслуживание указанного МКД. Ответчики являются собственниками жилого помещения на праве долевой собственности, свою обязанность по внесению платы за жилье и коммунальные услуги не выполняли, в связи с чем, образовалась испрашиваемая задолженность.

Представитель истца в судебное заседание не явился, просил рассмотреть дело в его отсутствие, исковые требования поддержал в полном объеме, на удовлетворении иска настаивал.

Ответчики в судебное заседание не явились, о явке в суд извещались надлежащим образом, в ходе судебного разбирательства против иска возражали, пояснив, что платежные поручения на оплату выставлялись как истцом, так и предыдущей управляющей организацией ООО «ДЭЗ», ответчики вносили плату за жилье и коммунальные услуги в пользу ООО «ДЭЗ», поскольку истца как управляющую организацию не выбирали, постоянно интересовались у работников, фактически обслуживающих дом (уборщицы, дворники, вывозов мусора, аварийная диспетчерская служба сантехников и т.п.), все отвечали, что являются работниками ООО «ДЭЗ».

Третье лицо ООО «ДЭЗ» в судебное заседание не явился, представил письменный отзыв на иск, в котором против иска возражал, поскольку ООО «ДЭЗ» был исключен из реестра лицензий решением ГЖИ МО, которое было отменено Арбитражным судом МО; Постановление Администрации г.о. Красногорск МО, которым управляющей организацией был назначен истец, также отменено решением Арбитражного суда МО. Требование о признании недействительным решения о включении в реестр истца оставлено без удовлетворения, поскольку правильность внесения в реестр проверялась судом на дату внесения записи. С учетом, что обжалование было позже, то на момент внесения запись была обоснована. При этом арбитражный суд указал, что ООО «ДЭЗ» может обратиться за восстановлением своего права путем включения в реестр лицензий в текущем режиме. ООО «ДЭЗ» после решений арбитражного суда дважды обращался в ГЖИ МО с просьбой включения его в реестр лицензий, но изменения в реестр лицензий МО не вносились, на тот момент уже были протоколы общих собраний о выборе истца как управляющей организацией, которые в настоящее время оспариваются в Красногорском горсуде МО. Фактически ООО «ДЭЗ» продолжал управление многоквартирным домом, о чем представил реестр обработки заявок граждан. Договоры с ресурсоснабжающими организациями не расторгал, но акты и счета на выполненный объем поставок ресурсов на МКД им не представляют, поскольку ООО «ДЭЗ» не включен в реестр лицензий.

ИИ

Третье лицо ГЖИ МО в судебное заседание не явилось, о явке в суд извещено, представило письменный отзыв на иск, полагает иск подлежащим удовлетворению, поскольку истец включен в реестр лицензий как управляющая организация указанного многоквартирного дома.

Третье лицо Администрация г.о. Красногорск МО в судебное заседание не явилось, о явке в суд извещено, представило письменный отзыв на иск, полагает иск подлежащим удовлетворению, поскольку истец включен в реестр лицензий как управляющая организация указанного многоквартирного дома.

С учетом мнения сторон, третьих лиц, исследовав письменные материалы дела, изучив представленные доказательства и оценив их в совокупности, суд находит заявленные иски требования не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Ответчики являются собственниками жилого помещения квартиры в многоквартирном доме по адресу Московская область, г. Красногорск, ул. Братьев Горожанкиных, [REDACTED] на праве долевой собственности [REDACTED] в размере $\frac{1}{4}$ доли, [REDACTED] в размере $\frac{1}{2}$ доли в том числе как наследники [REDACTED] согласно объяснениям и выписке из ЕГРН (л.д. 14-15).

Согласно ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. При этом в соответствии с п. 3 ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, то и общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

В соответствии с пп. «д» п. 19 Правил пользования жилыми помещениями (утв. Постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.2006 г.), собственник жилого помещения обязан своевременно вносить плату за содержание и 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, плату за коммунальные услуги.

Согласно 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.

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.

Согласно справке о начислениях и оплате задолженность по указанному жилому помещению за заявленный период составляет [REDACTED] руб. (л.д. 12).

Истец включен в реестр лицензий как управляющая организация указанного многоквартирного дома с 01.12.2019 г. (л.д. 16) и весь заявленный период, в т.ч. на момент рассмотрения спора, не исключался из реестра, что соответствует записи в реестре и не оспаривается участниками процесса.

Предыдущая управляющая организация ООО «ДЭЗ» исключена из реестра лицензий распоряжением ГЖИ МО от 22.11.2019 № 1041 «Об исключении сведений о многоквартирных домах из реестра лицензий Московской области».

Постановлением Администрации г.о. Красногорск МО от 26.11.2019 г. № 2953/11 в связи с отсутствием выбранного способа управления истец был определен как управляющая организация в отношении 168 многоквартирных домов, ранее управлявшихся ООО «ДЭЗ».

Решением ГЖИ МО от 29.11.2019 г. № 27797 истец был включен в реестр лицензий как управляющая организация, в том числе в отношении указанного многоквартирного дома (л.д. 15).

До настоящего времени изменения в реестр лицензий не внесены, что стороны не оспаривают.

Решением Арбитражного суда МО от 25.06.2020 г. по делу № А41-86/2021, вступившим в законную силу 28.10.2020 г. и оставленным без изменения Постановлением кассационной

Лу

инстанции от 10.02.2021 г. признано незаконным и отменено Распоряжение от 22.11.2019 № 1041 «Об исключении сведений о многоквартирных домах из реестра лицензий Московской области».

Постановление Администрации г.о. Красногорск МО от 26.11.2019 г. № 2953/11 было оспорено ООО «ДЭЗ» и признано недействительным решением Арбитражного суда Московской области от 20.02.2020 г. по делу А41-105159/2019, вступившим в законную силу 18.03.2020 г., оставленным без изменения 15.09.2020 г. в кассационной инстанции.

Решение ГЖИ МО от 29.11.2019 г. № 27797 о включении истца в реестр лицензий оспорено ООО «ДЭЗ» в Арбитражном суде МО, решением по делу А41-105917/19 от 02.07.2020 г. отказано в признании недействительным решения о внесении записи в реестр лицензий, поскольку на момент внесения записи Распоряжение и Постановление еще не были оспорены, запись по состоянию на день ее внесения была внесена обоснованно и в соответствии с установленным порядком, кроме того существует внесудебный порядок восстановления нарушенного права в случае отмены основания внесения такой записи, в виде обращения за внесением изменений в реестр лицензий в текущем режиме.

Определением Красногорского городского суда МО от 15.12.2020 г. по делу 2-7450/2020, вступившим в законную силу в этой части 17.03.2021 г., приняты обеспечительные меры в виде запрета ООО «ДЭЗ» выставлять платежные документы жителям многоквартирного дома.

Жителями заключены прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями согласно Постановлению Правительства РФ № 1616 от 21.12.2018 г. в связи с назначением управляющей организации.

По объяснениям представителя истца отсутствие технической документации не помешало управлению МКД, поскольку были заключены договоры на его эксплуатацию, проводились работы по обслуживанию инженерных систем, вентиляции, лифтов, санитарной обработке, дезинфекции и т.п.

Решениями арбитражного суда с истца в пользу ресурсоснабжающих организаций взысканы задолженности за поставленный коммунальный ресурс в отношении мест общего пользования.

ООО «ДЭЗ» не перезаключало договоры с ресурсоснабжающими организациями на период 2020 г., в испрашиваемый спорный период акты выполненных работ с ними не подписывало, счета ему не выставлялись, что следует из объяснений представителя третьего лица ООО «ДЭЗ» в судебном заседании, доказательств иного не представлено.

Истцом также заключен договор с МосОблЕИРЦ, по которому жителям выставлялись счета на оплату.

Текущее обслуживание дома по заявкам жильцов выполняли как истец, так и ООО «ДЭЗ», о чем обеими организациями представлены журналы отработки заявок граждан.

При оценке представленных журналов диспетчерских служб суд находит обоснованным замечание ответчиков и ООО «ДЭЗ», что журнал истца не персонифицирован, при указании отработанной заявки нет сведений ни о номере квартиры, ни о заявителе, в то время, как в журнале ООО «ДЭЗ» имеются номера телефонов заявителей, номер квартир.

Согласно Постановлению Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 г. № 22, в случае оповещения жителей о смене управляющей организации, с них может взыскиваться плата.

Суд находит обоснованным довод истца, что размещение информации на сайте ГИС ЖКХ является надлежащим оповещением.

Доказательств размещения оповещений в подъездах дома истцом не представлено.

Указание истца как управляющей организации в платёжных документах МосОблЕИРЦ не может расцениваться судом как однозначное и достоверное оповещение жителей о смене управляющей организации, поскольку ООО «ДЭЗ» также продолжало выставление платёжных извещений с указанием ООО «ДЭЗ» как управляющей организации.

С учетом представленного ООО «ДЭЗ» реестра обработки заявок жильцов, принимая во внимание доводы ответчика, что на их вопросы работники, осуществляющие текущее обслуживание дома, сообщали, что они работают от имени ООО «ДЭЗ», что подтверждается и

доводами ООО «ДЭЗ» о фактическом выполнении им работ по текущему обслуживанию указанного дома, суд приходит к выводу, что внесение ответчиками платы за жилье и коммунальные услуги в пользу ООО «ДЭЗ» имело место вследствие добросовестного заблуждения ответчиков по причине умышленных и целенаправленных действий двух хозяйствующих субъектов в рамках попыток решения своих хозяйственных споров.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу, что повторное взыскание платы за жилье и коммунальные услуги с ответчиков не допустимо и в иске следует отказать в полном объеме.

В то же время, истец не лишен возможности обратиться с соответствующими требованиями к ООО «ДЭЗ» о взыскании неосновательного обогащения и убытков, равно как и ООО «ДЭЗ» не лишен возможности учесть свои расходы по содержанию многоквартирного дома при решении хозяйственного спора с истцом.

Суд соглашается с доводом третьего лица ООО «ДЭЗ», что в силу ст. 201 АПК РФ решение арбитражного суда по делам об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействий) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц подлежат немедленному исполнению, если иные сроки не установлены в решении суда.

На этом же основании Определением Арбитражного суда МО от 18.09.2020 г. отказано в удовлетворении заявления ООО «ДЭЗ» о разъяснении решения АС МО от 25.06.2020 г. по делу № А41-86/20 о признании незаконным и отмене Распоряжения ГЖИ от 22.11.2019 г. № 1041» «Об исключении сведений о многоквартирных домах из реестра лицензий МО», по причине отсутствия неясностей в решении суда, т.к. отмена Распоряжения должна была повлечь восстановление сведений о МКД сразу после вынесения решения.

При этом суд учитывает, что в силу ст. 200 ЖК РФ лицензиат в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта РФ, обязан надлежащим образом исполнять обязанности по управлению МКД, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД вплоть до дня возникновения по предусмотренным законом основаниям обязательств по управлению этим дом у другой управляющей организации или регистрации ТСЖ, ЖК или иного специализированного потребительского кооператива.

До настоящего времени изменения об управляющей организации в реестр лицензий не вносились, что стороны не оспаривают.

С учетом изложенных решений арбитражных судов, норм закона, представляется обоснованным довод истца о его обязанности продолжать управление МКД пока он внесен в реестр лицензий МО.

У суда не имеется сведений об оспаривании действий/бездействий ГЖИ МО по итогу рассмотрения заявлений ООО «ДЭЗ» о восстановлении сведений в реестре лицензий от 29.06.2020 г. и от 08.12.2020 г.

Оспаривание в районном суде решений общих собраний о выборе управляющей организации не препятствует разрешению рассматриваемого в данном деле спора по существу, поскольку в случае внесения изменений в реестр лицензий в отношении заявленного в данном иске спорного периода, стороны не лишены возможности обратиться в суд за пересмотром решения по вновь открывшимся обстоятельствам.

Довод ООО «ДЭЗ» о взыскании в его пользу задолженности по плате за содержание жилых помещений с Администрации г.о. Красногорск МО как собственника квартир, а также о взыскании Арбитражным судом МО с ООО «ДЭЗ» как с управляющей организации ущерба от залива нежилого помещения, не изменяет обязанности истца продолжать управление МКД пока он числится в реестре лицензий как управляющая организация и не влияет на обязанность ответчиков вносить плату за жилье и коммунальные услуги управляющей организации.

При предъявлении иска истцом понесены судебные расходы в виде уплаты госпошлины в сумме [REDACTED] руб. (л.д. 2-3), которые относятся на счет истца без возмещения в силу ст. 98 ГПК РФ.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 210, 540 ГК РФ, 154-155, 198, 200 ЖК РФ, ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

МД

РЕШИЛ:

истцу в удовлетворении исковых требований к [REDACTED] [REDACTED] о взыскании задолженности по плате за жилье и коммунальные услуги по адресу Московская область, г. Красногорск, ул. Братьев Горожанкиных, д. [REDACTED] кв. [REDACTED] за период с 01.12.2019 г. по 30.09.2020 г. в сумме [REDACTED] руб. [REDACTED] коп. отказать в полном объеме.

Судебные расходы по уплате госпошлины в сумме [REDACTED] руб. 00 коп. отнести на счет истца без возмещения.

Настоящее решение может быть обжаловано в Красногорский городской суд Московской области в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через мирового судью 95 судебного участка Красногорского судебного района Московской области.

Настоящее решение принято в окончательной форме 30.04.2021 г.

Мировой судья

Игнатова Н.В.

ПОДПИСЬ

