

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Приозерский городской суд Ленинградской области в составе
судьи Горбунцовой И.Л.,
при секретаре Ильиной М.С.

с участием: истца Родионовой Е.А., представителя ответчика ООО «Партнер-СВ» – Иванова А.В., действующего по доверенности от 10.01.2017 года

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Родионовой Екатерины Александровны к муниципальному предприятию муниципального образования Приозерское городское поселение МО Приозерский муниципальный район Ленинградской области «Городская управляющая компания», Обществу с ограниченной ответственностью «Партнер-СВ» о признании незаконным бездействия, обязанности передать управление многоквартирным жилым домом, обязанности приступить к управлению многоквартирным жилым домом,

установил:

Родионова Е.А. обратилась в суд с иском к МП «Городская управляющая компания» в котором, с учетом принятых судом уточнений, в порядке ст. 39 Гражданского процессуального кодекса РФ (л.д.28-30) просит:

-признать незаконным бездействие МП «Городская управляющая компания» в отношении многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Приозерск, ул. Чапаева дом 16 корпус 2, выразившееся в невключении в реестр лицензий информации об управлении указанным многоквартирным домом;

-обязать МП «Городская управляющая компания» приступить к управлению многоквартирным жилым домом по адресу: г. Приозерск, ул. Чапаева дом 16 корпус 2 на основании протокола общего собрания собственников от 01.05.2017г.

-признать незаконным бездействие ООО «Партнер-СВ» в отношении многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Приозерск, ул. Чапаева дом 16 корпус 2, выразившееся в неисключении из реестра лицензий информации об управлении указанным многоквартирным домом;

-обязать ООО «Партнер-СВ» передать управление многоквартирным жилым домом по адресу: г. Приозерск, ул. Чапаева дом 16 корпус 2 вновь избранной управляющей компании на основании протокола общего собрания собственников от 01.05.2017г.

В обоснование заявленных требований истец указала на то, что «01» мая 2017 года состоялось общее собрание собственников помещений в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Приозерск, ул. Чапаева д. 16

корпус 2, на котором был досрочно расторгнут договор управления с ООО «Партнер-СВ» и выбрана управляющая компания МП «ГУК», утверждены условия договора управления.

03.05.2017 года подписанный договор управления от 01.05.2017, протокол общего собрания и реестр голосований был направлен в МП «ГУК» (вх. №210 от 03.05.2017), с заявлением о включении дома № 16 корпус 2 по ул. Чапаева в г. Приозерске в лицензию и управлению с 01.06.2017 года.

23.05.2017 года МП «ГУК» направило в адрес ООО «Партнер-СВ» заявление о передаче технической документации на дом вместе с протоколом общего собрания, реестром голосования и письмом (вх. №110 от 23.05.2017).

После этой даты других мер не предпринималось, МП «Городская управляющая компания» бездействует, не включает в реестр лицензий информации об управлении многоквартирным домом и не приступает к управлению многоквартирным домом по адресу: Чапаева 16 корпус 2 в городе Приозерске.

Также бездействует и ООО «Партнер-СВ», поскольку не исключает из лицензии многоквартирный жилой дом, не дает возможности приступить к управлению вновь избранной управляющей компании.

В соответствии с протоколом общего собрания от 05.06.2017 собственники ответственным лицом на совершение действий, связанных со сменой управляющей компании, в том числе на обращение в суд от имени всех собственников с требованием о понуждении к исполнению решения общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома выбрана истец.

Определением от 05.10.2017 г. к участию в деле в качестве соответчика привлечено ООО «Партнер-СВ» (л.д. 31)

В судебное заседание истец Родионова Е.А. явилась, настаивала на удовлетворении уточненных исковых требований в полном объеме, придерживалась доводов, изложенных в уточненном иске.

В судебное заседание представитель ответчика ООО «Партнер-СВ» – Иванов А.В. явился, исковые требования не признал, просил в удовлетворении иска отказать по тем основаниям, что договор управления многоквартирным домом является действующим, протокол о переизбрании вновь избранной управляющей компании они не получали, а также жалоб от жильцов не поступало.

Ответчик МП «ГУК» в судебное заседание не явилось извещено о месте и времени судебного заседания надлежащим образом.

Суд, с учетом положений ст. 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, постановил рассмотреть дело при имеющейся явке лиц, участвующих в деле.

В соответствии со ст. 12 Гражданского процессуального кодекса РФ основополагающими принципами гражданского судопроизводства являются состязательность и равноправие сторон; в силу ст. 56 названного Кодекса каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается

как на основании своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Выслушав пояснения истца, представителя ответчика, исследовав материалы дела и, оценивая собранные по делу доказательства, суд приходит к следующему.

В соответствии с ч. 3 ст. 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом 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.

По смыслу ч. 8 ст. 162 ЖК РФ, п. 3 ст. 450 ГК РФ такой договор может быть расторгнут в случае одностороннего отказа собственников помещений от его исполнения в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, по основаниям, указанным в ч. 8.1, 8.2 ст. 162 ЖК РФ, в том числе, если управляющая организация не выполняет условий договора управления многоквартирным домом, и если решения об отказе от исполнения указанного договора и о выборе иной управляющей организации приняты общим собранием собственников помещений. При расторжении договора наступают последствия, предусмотренные п. 2 ст. 453 ГК РФ, т.е. обязательства сторон прекращаются.

Исходя из системного толкования указанных норм права, можно сделать вывод, что собственники помещений в многоквартирном доме вправе расторгнуть договор управления досрочно в одностороннем порядке, а также выбрать способ управления многоквартирным домом, равно как и управляющей организации при избрании этого способа управления, и данное право они вправе реализовать на своем общем собрании.

Иное толкование означало бы, что закон допускает одновременное существование двух способов управления, равно как и управление многоквартирным домом несколькими управляющими организациями, если управление осуществляется управляющей организацией, что противоречит положениям ч. 2, 9 ст. 161 ЖК РФ.

Согласно части 1 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

Частью 1 статьи 198 ЖК РФ определено, что сведения о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, подлежит размещению лицензиатом на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, который определен федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по реализации государственной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства, и предназначен для раскрытия информации организациями в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации.

Пунктом 24 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. N 416) императивно установлено, что в случае исключения сведений о многоквартирном доме (далее по тексту - МКД) из реестра лицензий договор управления МКД прекращается в день, предшествующий дню начала управления многоквартирным домом новой управляющей организацией.

В соответствии с пунктом 26 вышеуказанных Правил договоры управляющей организации с организациями, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и организациями, осуществляющими проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, прекращаются одновременно с прекращением договора управления многоквартирным домом в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта РФ, а также в случае, если действие лицензии прекращено или оно аннулировано.

Таким образом, включение в реестр субъекта РФ сведений об управлении многоквартирным домом является необходимым условием для начала управления многоквартирным домом. Включение в реестр лицензий информации об управлении конкретным многоквартирным домом вновь избранной управляющей организацией происходит одновременно с исключением сведений об управлении этим многоквартирным домом предыдущей управляющей организацией.

Сведений о том, что МП «Городская управляющая компания» предприняла какие-либо меры по включению в реестр лицензий информации об управлении многоквартирным домом и приступила к управлению многоквартирным домом по адресу: Чапаева 16 корпус 2 в городе Приозерске на основании направленного ей протокола общего собрания от 01.05.2017 материалы дела не содержат.

В нарушение ст. 56 ГК РФ ООО «Партнер-СВ» не представило достаточных доказательств тому, что протокол от 01.05.2017 содержит недостоверные сведения, выразило несогласие с доводами, изложенными в нем, а также не предприняло каких-либо действий по исключению из лицензии многоквартирного жилого дома, тем самым давая возможность приступить к управлению домом вновь избранной управляющей компании.

Согласно ст. 161 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.

Согласно пункту 5 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет, а в случае, указанном в

части 5 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, на срок не менее чем один год и не более чем три года.

ООО «Партнер-СВ» осуществлял управление многоквартирным домом на основании договора управления МКД от 25.11.2013 и протокола общего собрания №37 от 25.11.2013 сроком на 5 лет (л.д.63-75).

Как следует из протокола №1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Приозерск, ул. Чапаева д. 16 корпус 2 от «01» мая 2017 года собственники решили досрочно расторгнуть договор с управляющей компанией ООО «Партнер-СВ» в связи с невыполнением управляющей компанией условий договора, а также выбран способ управления домом управляющей компанией и заключение с МП «Городская управляющая компания» договора на управление домом сроком на 1 (один) год. (л.д.6-12)

Учитывая наличие в материалах дела копий почтовых конвертов, из которых следует, что письма содержащие сведения предстоящем собрании, а также о результатах проведенного собрания были направлены в ООО «Партнер-СВ» по месту нахождения Общества, корреспонденция поступила на почтовое отделение, но возвратилась отправителю в связи с истечением срока хранения в почтовом узле связи, суд считает факт направления указанных документов ответчику допустимыми доказательствами.

Из положения ст. 165.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации следует, что юридически значимое сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним (пункт 1 статьи 165.1 ГК РФ). Например, сообщение считается доставленным, если адресат уклонился от получения корреспонденции в отделении связи, в связи с чем она была возвращена по истечении срока хранения. Риск неполучения поступившей корреспонденции несет адресат. Если в юридически значимом сообщении содержится информация об односторонней сделке, то при невручении сообщения по обстоятельствам, зависящим от адресата, считается, что содержание сообщения было им воспринято, и сделка повлекла соответствующие последствия (например, договор считается расторгнутым вследствие одностороннего отказа от его исполнения).

Указанный протокол общего собрания собственников от 01.05.2017 года в установленном законом порядке не оспорен, недействительным не признан.

Установив, что указанным протоколом подтверждается воля собственников на прекращение обязательств по договору от 25.11.2013, а также при отсутствии доказательств недействительности решения общего собрания собственников помещений, оформленного указанным протоколом, суд приходит к выводу о правомерности заявленных требований о защите прав потребителей.

На основании вышеизложенного суд считает требования истца Родионовой Е.А. подлежащими удовлетворению.

В соответствии с требованиями ч. 2 ст. 206, ч. 3 ст. 258 ГПК РФ суд обязан установить срок, в течение которого настоящее решение суда, при условии вступления его законную силу, должно быть исполнено ответчиками.

Суд считает возможным установить для ответчиков срок для исполнения возложенной на ответчиков обязанности в течение 1 месяца с момента вступления решения суда в законную силу.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194-198 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

решил:

исковые требования Родионовой Екатерины Александровны к МП «Городская управляющая компания», ООО «Партнер-СВ» о защите прав потребителей – удовлетворить.

-признать незаконным бездействие МП «Городская управляющая компания» в отношении многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Приозерск, ул. Чапаева дом 16 корпус 2, выразившееся в невключении в реестр лицензий информации об управлении указанным многоквартирным домом;

-обязать МП «Городская управляющая компания» приступить к управлению многоквартирным жилым домом по адресу: г. Приозерск, ул. Чапаева дом 16 корпус 2 на основании протокола общего собрания собственников от 01.05.2017г. в течении 1 месяца с момента вступления решения суда в законную силу

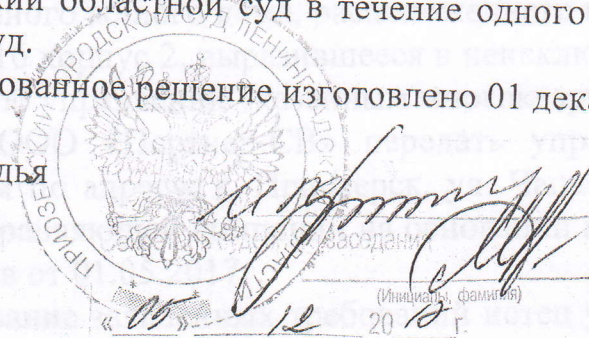
-признать незаконным бездействие ООО «Партнер-СВ» в отношении многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Приозерск, ул. Чапаева дом 16 корпус 2, выразившееся в неисклучении из реестра лицензий информации об управлении указанным многоквартирным домом;

-обязать ООО «Партнер-СВ» передать управление многоквартирным жилым домом по адресу: г. Приозерск, ул. Чапаева дом 16 корпус 2 вновь избранной управляющей компании на основании протокола общего собрания собственников от 01.05.2017г. в течении 1 месяца с момента вступления решения суда в законную силу

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Ленинградский областной суд в течение одного месяца через Приозерский городской суд.

Мотивированное решение изготовлено 01 декабря 2017 года

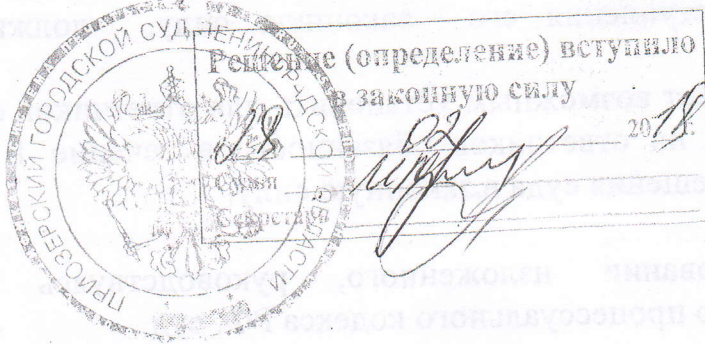
Судья



И.Л. Горбунцова

(Инициалы, фамилия)

« 05 » 12 20 17 г.



Исковые требования истца к ответчику удовлетворены в полном объеме. Суд постановил: обязать ответчика возместить истцу причиненные им убытки в размере 100 000 рублей, а также возместить истцу расходы на оплату государственной пошлины в размере 10 000 рублей. Суд постановил: обязать ответчика возместить истцу расходы на оплату государственной пошлины в размере 10 000 рублей. Суд постановил: обязать ответчика возместить истцу расходы на оплату государственной пошлины в размере 10 000 рублей.

Судья *[Подпись]*

