



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания «Железнодорожник»**

394010, г. Воронеж ул. Артамонова, д.30а, пом. 90; тел./факс 260-06-45  
e-mail: 2600645@mail.ru; адрес сайта: uk-zd.ru

Исх. №731 от 20.11.2018г.

Железнодорожный районный суд г. Воронежа  
39403063, г. Воронеж, Ленинский пр-т, 157

<b>ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ районный суд г. Воронежа</b>	
<b>ПРИЁМНАЯ</b>	
«20»	11 2018
Исх. №	КОЛ-ВО ЛИСТОВ
принял	<i>Клименков В. И.</i>

Судье Касаткиной Е. В.

**Дело № 2-1614/2018**

Истец: ООО «УК «Железнодорожник»  
394010, г. Воронеж, ул. Артамонова, д. 30А, пом. 90

Ответчики:

1. Бухтоярова Лидия Тимофеевна.  
394010, г. Воронеж, ул. Маршала Одинцова, д. 25, кв. 87

2. Желтова Надежда Андревна.  
394010, г. Воронеж, ул. Маршала Одинцова, д. 25, кв. 48

3. Симакова Ольга Николаевна  
394010, г. Воронеж, ул. Маршала Одинцова, д. 25, кв. 49

4. Короткова Вера Алексеевна  
394010, г. Воронеж, ул. Маршала Одинцова, д. 25, кв. 85

5. Марышева Ирина Ивановна  
394010, г. Воронеж, ул. Маршала Одинцова, д. 25, кв. 24

6. Просветов Виктор Иванович  
394010, г. Воронеж, ул. Маршала Одинцова, д. 25, кв. 25

7. Старцева Любовь Ивановна.  
394010, г. Воронеж, ул. Маршала Одинцова, д. 25, кв. 84

**Пояснение по делу**

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Железнодорожник» настаивает на удовлетворении ранее заявленных исковых требований в силу следующих дополнительных оснований.

I. В соответствии с ч. 2 ст. 161 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

Частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса РФ предусмотрено, что 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. Собственники помещений в многоквартирном доме могут передать управление таким домом управляющей организации, которая будет отвечать за содержание и ремонт общего имущества.

В соответствии с частью 1 статьи 162 Жилищного кодекса РФ договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Согласно части 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии с частью 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (ч. 2 ст. 162 ЖК РФ).

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 настоящего Кодекса, на срок не менее чем один год и не более чем три года.

Договоры управления от 24.04.2017г., 30.08.2018г., заключенные между собственниками помещений многоквартирного дома по адресу г. Воронеж, ул. Маршала Одинцова, д. 25, и ООО «УК «Железнодорожник», предусматривают, что изменение условий договоров, а также их расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации (п. 10.1).

Согласно ч. 8.2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации 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, из содержания данной нормы следует, что заявление собственников помещений об одностороннем отказе от исполнения договора управления жилым домом само по себе, в отсутствие доказательств, свидетельствующих о нарушении управляющей организацией условий такого договора, не может служить основанием для прекращения существующих договорных правоотношений.

Вместе с тем, частью 8 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрена возможность изменения или расторжения договора управления многоквартирным домом в порядке, установленном гражданским законодательством. Однако в порядке, предусмотренном статьями 450 - 453 Гражданского кодекса Российской Федерации, ни ответчики, ни иные собственники жилых помещений многоквартирного дома по адресу г. Воронеж, ул. маршала Одинцова, дом 25, к ООО «УК «Железнодорожник» с требованием о расторжении договора управления многоквартирным жилым домом не обращались.

Верховный суд Российской Федерации в определении от 5 июня 2012 г. № 59-В12-5 указал на необходимость учитывать, что положения части 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации при разрешении судами дел о прекращении договоров на управление многоквартирным домом подлежат применению только в том случае, когда имеет место односторонний отказ собственников помещений от договора управления многоквартирным домом в рамках одного и того же ранее выбранного способа управления многоквартирным домом - управления управляющей организацией и такой отказ связан с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий договора, а не со сменой способа управления многоквартирным домом.

То есть, условия ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ являются существенными при созыве, подготовке и проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, влияющими на волеизъявление участников собрания. Их отсутствие не позволяет собственникам инициировать общее собрание собственников помещений по вопросу расторжения договора управления с действующей управляющей организацией.

ООО «УК «Железнодорожник», в целях оказания услуг по содержанию многоквартирного дома №25 по ул. Маршала Одинцова, г. Воронеж, заключены трудовые договоры с работниками на выполнение следующих трудовых функций в интересах собственников помещений указанного дома:

- уборщик мест общего пользования (выполняет уборку подъездов);
- уборщик территории (выполняет уборку придомовой территории в зимний и летний период);
- уборщик мусоропровода (осуществляет выгрузку твердых коммунальных отходов из мусорной камеры в мусоровоз).

Как следует из актов приемки выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме №25 по ул. Маршала Одинцова, за период июль 2017г. – октябрь 2018г., работы и услуги в рамках заключенного договора управления выполнены (оказаны) ООО «УК «Железнодорожник» надлежащим образом. Результаты работ, услуг приняты, и акты приемки выполненных работ подписаны надлежащим лицом – председателем совета многоквартирного дома.

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

Доказательства, подтверждающие невыполнение ООО «УК «Железнодорожник» условий договора управления многоквартирным домом, ответчиками не представлены.

Совокупность приведенных выше правовых норм и обстоятельств, применительно к заявленным искомым требованиям, позволяет говорить о незаконности действий ответчиков по инициированию общего собрания собственников помещений, решения которого оспариваются. По инициативе ответчиков, и при отсутствии правовых оснований, общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение по вопросу №2, согласно протокола №25/1 от 30.08.2018г., о расторжении договора управления собственниками помещений в многоквартирном доме №25 по ул. Маршала Одинцова, г. Воронеж, с ООО «УК «Железнодорожник», смене управляющей организации, поскольку изменения способа управления многоквартирным домом при смене управляющей организации не происходит. При принятии оспариваемого решения ответчиками допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания.

II. Решение общего собрания собственников помещений по вопросу №6, согласно протокола №25/1 от 30.08.2018г., принято при нарушении требований закона и по вопросу, не включенному в повестку дня; ответчиками допущено существенное нарушение правил составления протокола.

Согласно вопроса №6 повестки собрания собственников помещений, решения которого оформлены протоколом №25/1 от 30.08.2018г., по инициативе ответчиков голосование проводилось по вопросу: принятие решения в

соответствии с п.4.4. ч.2 ст. 44 ЖК РФ о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями на коммунальные услуги.

Согласно ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание.

Приказом Минстроя России от 25.12.2015г. № 937/пр утверждены Требования к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах; Порядок передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор.

В соответствии с п. 16 Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, вопросы повестки дня общего собрания должны формулироваться предельно точно, ясно, отражать суть обсуждаемых вопросов и не допускать двоякого толкования. ***В случае если формулировка вопроса, по которому принимается решение на общем собрании, предусмотрена законодательством Российской Федерации, в протоколе указывается соответствующая формулировка.*** Не допускается включать в повестку дня общего собрания пункт "Разное", а также объединять в одной формулировке разные по содержанию вопросы. В случае если предметом вопроса, включенного в повестку дня, является рассмотрение какого-либо документа, указываются полное наименование и реквизиты данного документа.

В соответствии с положениями пп. 4.4. ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном настоящим Кодексом, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (далее также - договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Согласно пп. 1 ч. 7 ст. 157.2 ЖК РФ, договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственником помещения в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами считаются заключенными со всеми собственниками помещений в многоквартирном доме одновременно:

1) в случае, предусмотренном пунктом 1 части 1 настоящей статьи, с даты, определенной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренном пунктом 4.4 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса. По решению ресурсоснабжающей организации, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами указанный срок может быть перенесен, но не более чем на три календарных месяца. О таком решении ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами уведомляют лицо, по инициативе которого было создано данное собрание, не позднее пяти рабочих дней со дня получения копий решения и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 46 настоящего Кодекса.

*Таким образом, формулировка вопроса повестки общего собрания собственников помещений, вынесенного ответчиками на голосование, и решение по нему должны были включать в себя дату заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.*

В то же время, как следует из текстов уведомления от 09.07.2018г. о проведении общего собрания собственников помещений по инициативе ответчиков, текста письменных бюллетеней голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений, протокола общего очно-заочного собрания собственников помещений многоквартирного дома №25/1 от 30.08.2018г., общим собранием собственников помещений многоквартирного дома №25 по ул. Маршала Одинцова, г. Воронеж, по вопросу №6 принято решение по вопросу, не включенному в повестку дня:

*Платить за все коммунальные услуги напрямую ресурсоснабжающим организациям (за исключением коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами).*

Ответчиками создана правовая неопределенность в объеме прав и обязанностей истца и собственников помещений многоквартирного дома в отношении как истца, так и ресурсоснабжающих организаций: ПАО «ТНС энерго Воронеж», ООО «РВК-Воронеж», АО «Экотехнологии», МКП «Воронежтеплосеть», поскольку в целях реализации принятых общим собранием решений ответчиками не исполнены обязанности, предусмотренные ч.1 ст. 46 ЖК РФ, п. 18 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013г. № 416, Порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации,

осуществляющих государственный жилищный надзор, утв. Приказом Мин-  
стра России от 25.12.2015г. № 937/пр. В ответ на запрос ООО «УК «Желез-  
нодорожник» исх. №625 от 24.09.2018г. , от ресурсоснабжающих организа-  
ций поступили ответы, что протокол общего собрания собственников поме-  
щений №25/1 от 30.08.2018г. в их адрес не поступал (письма МКП «Воро-  
нежтеплосеть» исх. №13382 от 03.10.2018г., ООО «РВК-Воронеж» исх. №И-  
0013 от 04.10.2018г., ПАО «ТНС энерго Воронеж» исх. №01-02/11898 от  
04.10.2018г.).

В связи с вышеизложенным, просим суд удовлетворить заявленные ис-  
ковые требования.

*Приложения:* копии документов на 90 листах.

Директор



Атласова З. А.

Исп. Белогуров М. В.