В Пресненский городской суд московской области

от ответчика: Иванова И.О.

(по гражданскому делу по иску ООО «Управляющая Компания «Жираф» к Иванову И.О. о взыскании задолженности)

ВОЗРАЖЕНИЯ ОТНОСИТЕЛЬНО

исковых требований

ООО «Управляющая Компания «Жираф» обратилось в суд с иском о взыскании с меня суммы задолженности по оплате жилищно-коммунальных платежей в размере 50000 рублей, пени за просрочку оплаты жилищно-коммунальных платежей в размере 15000 рублей 00 коп. и судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 3000рублей 00 коп.

В обоснование исковых требований указано, что в соответствии с Договором на управление, содержание и текущий ремонт многоквартирных домов от 2010 года между ООО «Управляющая компания «Жираф» и ТСЖ «Лебедь» ", ООО «УК «Жираф» переданы полномочия по управлению многоквартирными домами.

В свою очередь, в соответствии с условиями заключенного договора между мною и истцом, я взял на себя обязательства вносить плату за жилое помещение, коммунальные услуги, дополнительные услуги, предусмотренные Договором, в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

А, поскольку, как утверждает автор искового заявления, с 2015 года я не производил оплату жилищно-коммунальных услуг, то с меня подлежат взысканию указанные выше суммы.

Данные исковые требования считаем незаконными и необоснованными, в связи с чем, они не могут быть удовлетворены судом по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса 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.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

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

3) управление управляющей организацией.

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.

Согласно ст. 162 Жилищного кодекса РФ, договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

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.

В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем 10 год и не более чем 2 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.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 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.

Управление многоквартирным домом, который находится в собственности жилищного кооператива или в котором создано товарищество собственников жилья, осуществляется с учетом положений разделов Жилищного кодекса РФ.

Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

Таким образом, в соответствии с нормами действующего законодательства, заключение договора с каждым собственником помещений в многоквартирном доме возможно только в случае, если в соответствии с подп. 3 п. 2 ст. 161 ЖК РФ управление управляющей организацией выбрано общим собранием собственников помещений как способ управления многоквартирным домом.

Вместе с тем, утверждения истца о том, что он действует в интересах и от имени граждан, не соответствует действительности.

В частности, ООО «УК «Жираф» не представлены протоколы общих собраний собственников помещений, свидетельствующие об избрании способа управления – «управление управляющей организацией» и ООО «УК «Жираф».

А такие документы и не могут быть представлены ввиду их отсутствия, поскольку, ООО «УК «Жираф» никогда не выбиралась общим собранием собственников как управляющая компания.

В подтверждение своих полномочий истец представил ряд договоров, якобы, обязывающие собственников жилья производить оплату коммунальных услуг непосредственно управляющей компании.

Однако содержание текста указанных договоров свидетельствуют о том, что он заключен между ООО «УК «Жираф» и инвесторами на период проведения ремонтно-строительных работ по доведению помещений до состояния, пригодного для использования их по целевому назначению, а не как управляющая организация, выбранная общим собранием собственников, избравшим способ управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией.

Согласно ч. 1 ст. 139 ЖК РФ, в строящихся многоквартирных домах товарищество собственников жилья может быть создано лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в таких домах.

Вместе с тем, это единственное право в рамках жилищных отношений, предоставленное законодательством лицам, которым будет принадлежать право собственности на помещения в таких домах.

Следовательно, в соответствии с п. 2 ст. 162 ЖК РФ, в случае создания такого товарищества договор с управляющей организацией на управление многоквартирным домом должен быть заключен непосредственно органами управления товарищества собственников жилья, а не лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения – будущими собственниками.

Таким образом, исковые требования ООО «УК «Жираф» о взыскании задолженности не являются законными и обоснованными ввиду отсутствия законных оснований, в частности договоров с собственниками, позволяющие взимать плату за коммунальные и иные платежи.

Кроме этого, мною в соответствии с нормами действующего законодательства производится оплата всех видов платежей той Управляющей компанией, с которой заключен договор на законных основаниях.

Исходя из изложенного, а также принципа справедливости, -

Прошу суд:

В удовлетворении исковых требований «Управляющая компания «Жираф» к Иванов И.О. о взыскании задолженности – отказать.

«10 » ноября 2017года