



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«КОНАКОВСКИЙ ЖИЛФОНД»

(Управляющая компания)

Почтовый и Юридический адрес:

171252, г. Конаково, Тверской обл. ул. Горького, 5

факс. (48242) 4-31-10 телефоны: 4-36-14, 4-53-96

Email: kongilfond@gmail.com Интернет www.kongilfond.ru

06.05.2011г № 0605-03/

ИНН 6911023532 КПП 691101001 ОГРН 1056910015084

р/сч. № 40702810319040000183 кор. сч. № 30101810600000000795

в Тверском РФ ОАО «Россельхозбанк», г. Тверь, БИК 042809795

ОКПО 96632489, ОКОГУ 49013, ОКАТО 28430000000, ОКВЭД 70.32,

40.10.5, 40.30.3, 40.30.5, 45.3, 90.00.2, 90.00.3

ОТЗЫВ (ВОЗРАЖЕНИЯ)

НА ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ ОТ 11.04.2011 Г №11м-11

«О ПРИЗНАНИИ НЕЗАКОННЫМИ

ПОЛОЖЕНИЙ П.4.1 ДОГОВОРА

И ПП. 1 ПРИЛОЖЕНИЯ №2 ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

№ _____ по улице _____ г. Конаково

В Конаковский городской суд обратился Конаковский межрайонный прокурор с иском в защиту интересов Российской Федерации и неопределенного круга лиц в порядке ст. 45 ГПК РФ к Ответчику ООО «Управляющая компания «Конаковский Жилфонд». С указанным Иском Ответчик не согласен, считает свои действия законными и не нарушающими права собственников помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении Ответчика, по следующим основаниям.

Ч.8 ст. 5 ЖК РФ предусматривает, что в случае несоответствия норм жилищного законодательства, содержащихся в федеральных законах и иных нормативных правовых актах РФ, законах и иных нормативных правовых актах субъектов РФ, нормативных правовых актах органов местного самоуправления, положениям ЖК применяются положения ЖК РФ.

В соответствии с ч.1 и ч. 2 ст. 7 ЖК РФ, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, нормы гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, отсутствуют, а применение аналогии закона использовать невозможно, права и обязанности участников жилищных отношений определяются исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости.

К жилищным отношениям, в том числе связанным с предоставлением коммунальных услуг, внесением платы за коммунальные услуги, применяется соответствующее законодательство с учетом требований, установленных ЖК РФ (ст. 8 ЖК РФ).

В соответствии с п.1 ч.1 ст. 8, ч. 2 ст. 307 и ч.1 ст. 420 Гражданского Кодекса (ГК) РФ, ст. 10 ЖК РФ одним из оснований возникновения гражданских (в том числе жилищных) прав и обязанностей являются договоры, предусмотренные законом или не противоречащие ему (а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему (ст. 10 ЖК РФ)), при этом под обязательством понимается определенное действие, которое совершает одно лицо (должник) в пользу другого лица (кредитора), при этом последний имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. В соответствии с ч.2. ст. 308 ГК РФ стороны договора могут быть одновременно по отношению друг к другу должником и кредитором.

По ст. 309, ч.5 ст. 421 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. В соответствии со ст. 310 и ст 407 односторонний отказ от исполнения обязательства, как правило, не допускается, полное или частичное прекращение обязательств прекращается по основаниям, установленных законом или договором.

Конаковский городской суд

Федеральный судья

Новикова В.В.

Дело № _____

Истец:

Конаковский

межрайонный прокурор

(в защиту интересов Российской Федерации

и в защиту интересов неопределенного

круга лиц)

Ответчик:

ООО «Управляющая компания

«Конаковский Жилфонд»

171252, Тверская обл, г. Конаково, ул

Горького, дом 5

В соответствии со ст. 10 ГК РФ не допускаются действия граждан и юридических лиц, направленных на причинение вреда другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах. Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

Частью 1 статьи 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. К обязательствам, возникшим из договора, применяются общие положения об обязательствах (статьи 307 - 419), если иное не предусмотрено правилами настоящей главы и правилами об отдельных видах договоров, содержащимися в настоящем Кодексе (ч.3 ст 420 ГК РФ).

Граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, кроме случаев, установленных законом или добровольно принятым обязательством (ч.1 ст. 421 ГК РФ).

Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами, при этом условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия является императивной нормой (т.е. предписано законом или иными правовыми актами (статья 422)) – ч.2 и ч. 4 ст. 421, ч.1 ст. 422 ГК РФ. Изменение договора в связи с изменением закона допускается только при наличии соответствующего указания в законе (ч. 2 ст. 422 ГК).

Договор предполагается возмездным, если из закона, иных правовых актов, содержания или существа договора не вытекает иное (ч. 3 ст. 423 ГК РФ). Цена договора устанавливается соглашением сторон, но в предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления (ч.1 ст. 424 ГК РФ). Изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке (ч. 2 ст. 424 ГК РФ)

Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения, при этом стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора (ст. 425 ГК РФ).

Договор считается заключенным, если стороны достигли соглашения по всем существенным условиям договора, установленным законом либо заявленным одной из сторон (ст. 432 ГК РФ).

В соответствии с ч. 2 ст. 432, ч.1. ст. 433, ст. 435, ст. 438 ГК РФ, договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта, при этом офертой признается адресованное возможной стороне договора предложение, содержащее существенные условия договора, которое достаточно определено и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение, а акцептом признается полный и безоговорочный ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии (либо молчание, если оно вытекает из закона, обычая делового оборота или из прежних деловых отношений сторон), а также действия лицом, получившим оферту, в срок, установленный для ее акцепта, по выполнению указанных в ней условий (*в том числе оплату оказываемых услуг*).

Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, заключенном в той же форме, что и договор, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором; на основании решения суда по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут только при существенном нарушении договора другой стороной и в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором (ст. 450, 452 ГК РФ).

В соответствии с ч 1 ст. 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом (МКД) заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в МКД с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. По договору управления МКД, условия которого устанавливаются одинаковыми для всех собственников (ч. 4) управляющая организация по заданию собственников помещений в МКД 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 МКД деятельность (ч.2 ст. 162 ЖК РФ).

В договоре управления МКД должны быть указаны: перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы ((п/п 2 и п/п 3 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ).

Изменение и (или) расторжение договора управления МКД осуществляются в порядке, предусмотрен-

ном гражданским законодательством (ч.8 ст. 162 ЖК РФ).

Органом управления МКД является общее собранием собственников (ч.1 ст. 44), которое проводится в порядке, установленном ст. 44-48 ЖК РФ.

К компетенции общего собрания собственников помещений в МКД относятся вопросы, указанные в ч.2 ст. 44, в том числе выбор способа управления МКД (п 4 ч. 2 ст. 44) и другие вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД (п.5 ч. 2 ст. 44).

В силу ст.ст. 209, 288, 289, 290 ГК РФ и ст.30, ст. 36 ЖК РФ, п. 2 Правил содержания общего имущества в МКД (утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 – далее Правила №491) собственник помещений МКД осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением, при этом собственнику квартиры МКД наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома. На основании ст. 30, 31, 39, 61, 67, 68, 158 ЖК РФ и п.п. 10, 28, 29, 31 и 41 Правил №491 содержания общего имущества в МКД собственники (наниматели) помещений и члены их семей обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения с учетом предложений управляющей компании платы за ремонт, поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в МКД, неся ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством РФ в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности МКД; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества; доступность пользования помещениями, в т ч общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен МКД; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (ресурсов) гражданам, проживающим в МКД, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

Частью 1 ст. 153 ЖК РФ устанавливается обязанность для граждан и организаций своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

В соответствии с ч.1. и ч.2 ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение для нанимателя по договору социального или иного найма и собственника жилого помещения, включает в себя: 1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем) – только для нанимателя; 2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; плата за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме – только для собственника

В соответствии с ч.4 и ч.7 ст. 155 ЖК РФ наниматели и собственники жилых помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации. Собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают услуги и работы по содержанию и ремонту этих помещений в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (ч. 10 ст. 155).

Часть 13 ст. 155 предусматривает обязанность управляющей организации информировать в письменной форме проживающих в многоквартирных домах граждан (собственников и нанимателей) об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты, установленной ч. 1 ст. 155 – то есть не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом (в связи с чем управляющая компания ООО «Конаковский Жилфонд» заранее неоднократно информировала граждан о предстоящем изменении размеров платежей).

Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства (ч.1 ст. 156 ЖК РФ). Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы ТСЖ и ЖСК (иной кооператив), определяется (глагол «устанавливается» в законе не используется) на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 ЖК РФ с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год (ч.7 ст. 156 ЖК РФ).

Пунктом 17 Правил №491 определено, что Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей, истребование задолженности за жилищно-коммунальные услуги (п. 29 Правил №491).

При определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (размер которого устанавливается одинаковым для всех собственников) в МКД, находящихся под управлением управляющей компании, **решение общего собрания** собственников помещений в таком доме **принимается на срок не менее чем один год** с учетом предложений управляющей организации (то есть собственники своим решением могут установить размеры платежей на несколько лет) – п. 31 Правил №491.

На основании п.16 Правил №491 надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления МКД обеспечивается собственниками помещений, в том числе путем заключения договора управления МКД с управляющей организацией - в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 ЖК РФ.

Собственники помещений **обязаны нести бремя** расходов на содержание общего имущества МКД, находящегося в управлении управляющей компании, соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения (п. 28 Правил №491).

В соответствии с Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 сентября 2010 г. N 6464/10 определено, что управляющие организации выступают в отношениях с собственниками как специализированные коммерческие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами в качестве своей основной предпринимательской деятельности. Поэтому определение в договоре должного размера оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт жилого дома с учетом его естественного износа является их предпринимательским риском. Если же выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме.

В соответствии с п.2 ч.1 ст. 20 ЖК РФ, уполномоченные федеральные органы исполнительной власти осуществляют методическое обеспечение соответствующих органов исполнительной власти субъектов РФ, осуществляющих функции в сфере государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с п.1 Положения о Минрегионе РФ, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 26.01.05г №40 (с последними изменениями от 24 марта 2011 г.) Минрегион является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, в соответствии с чем вправе принимать правовые акты в установленной сфере деятельности (п.5.2.), в том числе правила пользования жилыми помещениями (5.2.6.3), порядок государственного учета жилищного фонда (5.2.6.4), порядок осуществления уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, соответствием жилых помещений, качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям (5.2.6.5), правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (5.2.6.9), правила предоставления коммунальных услуг гражданам (5.2.6.15), методика расчета цен на услуги по содержанию и ремонту жилья, за наем жилых помещений, а также тарифов на коммунальные услуги (5.2.7).

В соответствии с п/п «в» п. 3 Письма от 14.10.08г №26084-СК/14 Минрегион РФ разъясняет, что законодательство РФ не предусматривает возможности одностороннего установления управляющей или подрядной организацией перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (МКД), условий их оказания и выполнения, а также размера их финансирования. Эти положения должны быть согласно **части 3 статьи 162 и статьи 164 ЖК РФ указаны в заключенных договорах**. В соответствии с **пунктом 17 Правил** содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных **постановлением** Правительства РФ от 13.08.06 г. N 491 (далее - Правила содержания) собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. Услуги и работы, предусмотренные утвержденными **постановлением** Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170 **Правилами и нормами** технической эксплуатации жилищного фонда, являются обязательными для управляющей или подрядной организации **только в случае указания на них в договоре**. В других случаях указанные правила в соответствии с **частью 3 статьи 4** Федерального закона от 27.12.02 г. N 184-ФЗ "О техническом регулировании" имеют рекомендательный характер (так как исполнение указанных Правил №170 не являются предметом договора управления, то они носят рекомендательный характер и ссылка на них прокуратурой некорректна).

При этом указанное Письмо от 14.10.08г №26084-СК/14 также разъясняет, что жилищное законодательство не предусматривает обязанности выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме **без соразмерной оплаты таких услуг и работ** (пункты 29 и 35 Правил

№491) (п/п «г» п.3); согласно т. 162-164 ЖК РФ управляющая организация не обязана выполнять услуг и работ по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общедомовому (п/п «д» п.3); при этом управляющая компания обязана выполнять только те работы и услуги, перечень которых определен сторонами договора (п/п «е» п.3), согласно утвержденному собственниками перечню, так как при отсутствии таковых управляющая организация не вправе выполнять указанные услуги и работы и не может отвечать за последствия невыполнения таких работ и услуг (п/п «ж» п.3).

В соответствии с разъяснениями Минрегиона России от 20.12.2006г №1413-РМ/07 (применяемыми, в том числе, и судами РФ, (например в Постановлении Седьмого арбитражного апелляционного суда от 06.10.2009г №07АП-7218/09) указывается, что при выборе управляющей компании непосредственно собственниками жилых помещений такая управляющая компания обязана приступить к управлению не позднее, чем через 30 дней с даты подписания договора управления многоквартирным домом **с первым собственником** помещения. Таким образом, орган, имеющий право разъяснять положения действующего Жилищного Кодекса РФ однозначно высказался о том, что договор управления вступает в силу после его подписания с любым первым собственником любого помещения в МКД (в нашем же случае, договор подписывал не просто любой «первый» собственник – а уполномоченное общим собранием собственников лицо)

Таким образом, очевидно, что решения по способу управления и первоначальной цене принимаются на общем собрании собственников, но в соответствии со ст. 161 и 162 ЖК РФ конкретизируются в договоре управления, который является обязательным для сторон документом, в том числе стороны вправе конкретизировать условия изменения цены.

Указанная позиция находит поддержку в разъяснениях Минрегионразвития. В частности, указанное министерство отмечает, что *«при наличии в договоре управления положения о пересмотре размера платы за жилищные услуги отдельного решения общего собрания собственников не требуется»* (письмо №6174-АД/14 от 06.03.2009г)

В соответствии с Договором управления, ООО «Конаковский Жилфонд» вправе и обязано *от имени, за счет и по поручению Собственников* оказывать им услуги по управлению многоквартирным домом (п. 2.1.), в том числе, в соответствии с п.2.1.1., представлять их интересы перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета Договора управления, на основании п. 2.1.2., заключать в их интересах с агентские договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку собственникам коммунальных услуг (ресурсов) и обслуживающими (жилищными, подрядными, специализированными) организациями, в т ч оказывающими собственникам услуги по вывозу мусора, содержанию, обслуживанию и ремонту общедомового имущества дома, в т ч инженерно-технических общедомовых систем, систем коммуникации и связи, антенного хозяйства, лифтов, домофонов и т.д. При этом в соответствии с п. 3.3.собственники обязуются участвовать в расходах на содержание общего имущества дома, нести расходы по содержанию принадлежащих им помещений, а также участвовать в расходах на исполнение управляющей компанией функций по управлению домом соразмерно своей доле в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома

В соответствии с пунктом 4.1. договора управления «размер платы за содержание и ремонт общего имущества определяется и устанавливается Управляющей компанией в соответствии с величинами и порядком, отраженными в примечании №1 приложения №2 к настоящему договору»

В соответствии с примечанием ¹ «Плата за содержание и ремонт жилья (СРЖ)– это целевые средства собственников жилых помещений (СЖП), поступающие в адрес Управляющей организации (УО) и направляемые ею, в соответствии с Главой 52 Гражданского кодекса РФ, в адрес обслуживающих предприятий, организаций, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих указанный вид деятельности, по заключенным УО с ними от имени, поручению и за счет СЖП договорам. Размер платы за СРЖ устанавливается УО в порядке, согласованном СЖП и УО в настоящем договоре, и подлежит, на основании решения УО, ежегодной индексации: начиная с 2010г. – на 13,5% ежегодно...»

Однако, положения указанного договора управления не подменяют собой результаты общего собрания собственников МКД об избрании управляющей компанией дома ООО «Конаковский Жилфонд» и об установлении размера платы за содержание и ремонт жилья, оформленные соответствующим Протоколом общего собрания собственников указанного дома (прилагается).

Соответствующим пунктом указанного Протокола каждому собственнику предписано заключить договор управления в соответствии с разработанной управляющей компанией формой и текстом договора, критерии которых утверждены в приложении №1 к Протоколу (к Решениям собственников).

Указанные Критерии были разработаны управляющей компанией – претендентом на управление МКД – в соответствии с нормами Жилищного Кодекса РФ об утверждении размера платы за содержание жилья и ремонт собственниками по предложению управляющей компании и представлены, как предложение, на утверждение общего собрания собственников.

Утвердив критерии, **собственники**, в соответствии с разделом 3 Критерий, **утвердили** месячные базовые ставки платы за содержание и ремонт жилья в установленном размере на 1м2 общей площади для домов

высотой до 3-х этажей без лифтов и мусоропровода, с применением дифференцированных повышающих коэффициентов к указанной ставке в зависимости от фактической этажности и благоустроенности многоквартирных домов, включая наличие лифтов и мусоропроводов.

Утвержденными собственниками критериями определено, что размер платы за содержание и ремонт жилья устанавливается управляющей компанией в соответствии с указанными критериями, и подлежит с 01 числа следующего года, на основании решения управляющей компании ежегодной индексации с целью возмещения инфляционного роста цен, роста потребительских цен, доведения ставок до размеров, обеспечивающих качественное обслуживание жилого фонда: – на 13,5% ежегодно.

Указанными критериями также предусмотрено, что стороны вправе при заключении договора управления согласовать размеры платы за содержание и ремонт жилья ниже указанных выше значений (что и было фактически реализовано сторонами), при этом управляющая компания вправе в иных будущих периодах откорректировать (увеличить) действующие (согласованные при заключении договора управления) ставки, но не выше базовых (скорректированных на размер ежегодной индексации). Плата за содержание и ремонт жилья должна обеспечивать экономически обоснованные расходы по указанным услугам. При этом управляющая компания вправе устанавливать (рассчитывать, вводить, определять) фактический размер платы за содержание и ремонт жилья и ее индексацию в размерах ниже, установленных выше значений, при этом управляющая компания вправе на сумму (полностью или частично) предоставленных за счет снижения размера содержания и ремонта жилья преференций в одном периоде дополнительно увеличить платежи в последующих периодах действия договора управления.

В соответствии с п. 7 Критериев его нормы действуют на весь период, в котором ООО «Конаковский Жилфонд» является управляющей компанией дома, и являются первичными по отношению к заключенному в последующем сторонами договору управления.

Нормы указанных критериев частично вошли в договор управления, но в силу п. 7 Критериев управляющая компания также обязана руководствоваться указанными критериями, утвержденными собственниками дома.

Данные полномочия направлены для обеспечения максимально возможного уровня обслуживания вышеуказанного многоквартирного дома, исходя из социально-экономических возможностей потребителей.

Таким образом, изменения платы за жилищные услуги, осуществляемые управляющей компанией в соответствии с утвержденными собственниками Критериями, никоим образом не могли нарушить права собственников, так как управляющая компания действовала в строгом соответствии с полномочиями, которыми она была наделена решением общего собрания собственников, никоим образом не помышляя о покушении на их права, злоупотребления права и намерения причинить вред собственникам (ст. 10 ГК РФ).

При этом еще раз следует отметить следующее.

Часть 1 ст. 156 ЖК РФ указывает на то, что «плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается...» (в указанной обобщенной норме не указывается субъект действия).

В части 7 ст. 156 ЖК РФ указывается на том, что «размер платы за содержание и ремонт... определяется на общем собрании собственников (то есть в указанной норме собственники помещений определяют, но не устанавливают и не утверждают размер платежей).

Пунктом 17 Правил №491 определена обязанность собственников утвердить на общем собрании... размер финансирования (то есть в данной норме собственники помещений утверждают, но не устанавливают и не определяют размер платежей).

При этом в этом же пункте 17 Правил №491 указывается общая норма, что «плата за содержание и ремонт... устанавливается в размере...» (в указанной обобщенной норме не указывается субъект действия).

В пункте 31 указанных Правил по отношению к плате за содержание и ремонт жилья используется два понятия «определение размера платы» и «указанный размер платы устанавливается одинаковым» (субъектом действия являются собственники).

Таким образом, «плата за содержание и ремонт» может: устанавливаться (ст. 156 ЖК РФ, п. 17 и п.31 Правил №491), определяться (ст. 156 ЖК РФ, п. 31 Правил №491), утверждаться (п. 17 Правил №491). Из анализа жилищного законодательства не следует, что указанные понятия применительны исключительно к действиям собственников по определению необходимого размера платы за содержание и ремонт жилья, и что для такой категории стороны жилищных отношений, как «собственник» указанные глаголы и определения монополизированы, поэтому могут применяться всеми участниками жилищных отношений.

Несмотря на доказанную выше правомерность содержания пунктов 4.1. и примечания 1 приложения №2 договора управления, Ответчик, в связи с возникшими в ходе проверки Истцом вопросов исполнения Ответчиком жилищного законодательства сомнений в легитимности указанных норм договора управления, и предотвращения возникновения в будущем рисков таких сомнений у иных лиц, включая собственников и иных контролирующих органов, предложил собственникам согласовать соответствующие изменения в указанные пункты договора управления, в связи с чем стороны подписали прилагаемое к настоящему Отзыву Соглашение №1 от 29.03.2011 года.

Ответчик не может согласиться с позицией прокурора о том, что уведомление граждан об изменении размеров ставок и тарифов на оплату жилищно-коммунальных услуг (в том числе в номерах от 12,19,26 августа, 02,16,23,30 сентября, 07 октября, 03 ноября, 23 декабря газеты «Конаковская панорама») является офертой об уточнении условий договора управления (независимо от того, что сам Ответчик ошибочно указывал на это в тексте уведомлений), так как в часть 13 ст. 155 ЖК РФ предусматривает обязанность управляющей организации информировать в письменной форме проживающих в многоквартирных домах граждан (собственников и нанимателей) об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты, установленной ч. 1 ст. 155 – то есть не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом (в связи с чем управляющая компания ООО «Конаковский Жилфонд» заранее неоднократно информировала граждан о предстоящем изменении размеров платежей). Указанные уведомления является не направленной в одностороннем порядке Ответчиком офертой об изменении условий договора управления, а средством информирования граждан во исполнение соответствующей нормы ЖК РФ.

Таким образом, Ответчик считает, что положения действующего договора управления (в том числе с учетом внесенных изменений), а также иные действия Ответчика не нарушают права свобод и иные законные права определенного круга лиц – собственников помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении Ответчика, что является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении Исковых требования Конаковского межрайонного прокурора.

Кроме того, полагаем, что Конаковский межрайонный прокурор не является надлежащим истцом по следующим основаниям.

В соответствии с ч 1 ст 45 ГПК прокурор вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов граждан, неопределенного круга лиц или интересов Российской Федерации.

Заявление в защиту прав, свобод и законных интересов гражданина (конкретного) по вопроса жилищно-законодательства может быть подано прокурором только в случае, если гражданин по состоянию здоровья, возрасту, недееспособности и другим уважительным причинам не может сам обратиться в суд, а также в случае, если основанием заявления является обращение к нему граждан о защите нарушенных или оспариваемых прав на жилище в государственном и муниципальном жилищных фондах.

В соответствии с п. 1 и п.2 ч. 2 ст. 19 ЖК РФ **государственный жилищный фонд** - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации); **муниципальный жилищный фонд** - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

Следовательно, прокурор, в соответствии с ч.1 ст. 45 ГПК РФ может представлять в суде интересы только граждан, являющихся нанимателями по договорам социального (иного) найма в государственном или муниципальном жилом фонде. Указанные граждане по определению, не являются собственниками жилых помещений (так как являются нанимателями), и, следовательно, не могут быть стороной договора управления, оспариваемого в рамках настоящего дела; права нанимателей не могут быть нарушены оспариваемыми Истцом положениями договора управления.

Ссылки в Исковом заявлении на представлении интересов иных граждан, указанных в ч. 1 ст. 45 ГПК, в интересах которых прокурор имеет право подать заявление в суд, не содержится.

По мнению Ответчика Истец ошибочно считает возможным отнесение собственников помещений конкретного многоквартирного дома к неопределенному кругу лиц и возможным их защиту в рамках ст 45 ГПК РФ, так как в данном случае круг лиц собственников четко установлен, и на момент подачи Иска Истцом определен и у Истца есть в силу норм федерального закона «О прокуратуре» возможность, в установленном порядке получить соответствующие данные о собственниках, в том числе в Федеральной регистрационной службе (в отличие от Ответчика).

В отсутствие в действующем законодательстве легального определения понятия «неопределенный круг лиц» неверным, по мнению Ответчика, является однозначное утверждение прокурора о том, что собственники помещений МКД относятся к указанной категории неопределенного круга лиц потому, что данная категория непостоянная и персонально изменчива.

Считаем, что такие основания, как «непостоянность» и «изменчивость» не могут являться подтверждением нарушения прав каких-либо лиц в будущем (на период действия договора управления) в зависимости от приобретения ими прав собственности на жилое помещение в конкретном многоквартирном доме, так как у такого лица сохраняется право, соблюдая принципы осмотрительности, разумности и добросовестности, провести предварительное ознакомление с состоянием приобретаемого жилого помещения, его местом расположения, а также условиями управления многоквартирным домом, в котором располагается приобретаемое помещение, и, в случае не согласия, отказаться от покупки жилья.

Данная позиция нашла свое подтверждение в Определении от 03.07.08г Судебной коллегии по гражданским делам Тверского областного суда по делу 33-1378 с участием прокуратуры Тверской области, об от-

мене решения Конаковского городского суда от 05.05.08г, в котором отмечалось, что по конкретному договору (управления) прокурор вправе выступить в защиту прав свобод и законных интересов конкретного гражданина, который по уважительным причинам не может сам обратиться в суд за защитой (при том, что Иск был подан, как и в нашем деле, Конаковским межрайонным прокурором в интересах неопределенного круга лиц).

Тем более, Ответчик полагает, что интересы Российской Федерации в вопросах использования в тексте договора управления того или иного лексического, морфологического, орфографического и иных оборотов речи (как то, глаголы «устанавливать», «определять», «утверждать»), при фактическом отсутствии нарушения со стороны Ответчика прав и свобод граждан, в том числе по установлению подлежащих внесению собственниками размеров установленных ЖК РФ платежей, не могут быть нарушены и являться предметом настоящего Искового заявления прокурора к Ответчику в защиту интересов РФ.

Обобщая выше сказанное, ООО «Управляющая компания «Конаковский Жилфонд» полагает, что нами убедительно доказано и подтверждено ссылками на закон, а также документально, что оспариваемыми Истцом положениями договора управления права и свободы собственников помещений многоквартирных домов, Российской Федерации, неопределенного круга лиц не нарушались, при этом, во избежание каких-либо неоднозначных толкований в будущем указанных норм, Ответчик еще в марте 2011г устранил полагаемые прокурором нарушения путем заключения соответствующего Соглашения к договору управления. При этом Ответчик отмечает, что, по его мнению, Конаковский межрайонный прокурор не является надлежащим Истцом по настоящему делу.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 45, 67, 174, Главой VI ГПК

ПРОШУ:

В иске Конаковскому межрайонному прокурору в защиту интересов Российской Федерации и неопределенного круга лиц в порядке ст. 45 ГПК РФ к Ответчику ООО «Управляющая компания «Конаковский Жилфонд» о признании незаконными положения п. 4.1 договора, а также примечания 1 приложения №2 к договору управления от 01.10.2008 года об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества указанного многоквартирного дома управляющей компанией единолично без проведения общего собрания собственников помещений и обязывании Ответчика до 01.07.2011г привести указанные положения договора в соответствии с федеральным законодательством, ОТКАЗАТЬ.

Приложения:

1. Соглашение №1 от 29.03.2011 года к Договору управления многоквартирным домом
2. Договор управления от 01.10.2008г с приложением №2 к нему
3. Протокол общего собрания собственников помещений (о выборе способа управления, управляющей организации, об утверждении тепкста и формы договора управления и размера платы за жилищные услуги)
4. Основные критерии формы и текста договора управления (приложение №1 к Протоколу общего собрания собственников помещений)

Генеральный директор

В.И. ГУРОВ