

Дело №2-1644/2012

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

15 июня 2012 года

г.Киров

Первомайский районный суд г.Кирова Кировской области в составе председательствующего судьи Микишева А.Ю., при секретаре Шевченко А.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Управления Роспотребнадзора по Кировской области к ООО «УЖХ» о признании действий незаконными и возложении обязанности,

У С Т А Н О В И Л:

Управление Роспотребнадзора по Кировской области обратилось в суд с иском к ООО «УЖХ» о признании действий незаконными и возложении обязанности. В обоснование заявления указав, что на основании законодательства осуществляет деятельность по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека. 06 февраля 2011 года в адрес Управления поступило заявление [REDACTED] на незаконные действия ООО «УЖХ» по одностороннему расторжению договора управления многоквартирным домом № 70 по улице Большевиков г. Кирова. По фактам, изложенным в заявлении, должностным лицом Управления Роспотребнадзора по Кировской области в отношении ООО «УЖХ» проведена внеплановая документарная проверка, в ходе которой были запрошены необходимые для рассмотрения обращения сведения. В результате рассмотрения представленной информации и документов установлено, что 24 мая 2010 года между собственниками помещений и управляющей компанией (ООО «УЖХ») заключен договор управления многоквартирным домом №10/507-03. Договор осуществляется исполнителем в интересах собственников помещений дома в период срока действия договора, установленного в разделе 8 соглашения (пункт 1.4 договора). Согласно пункту 8.2 соглашения, договор заключается на один год (с 01 января 2011 года по 31 декабря 2011 года) с последующей пролонгацией на срок до пяти лет. При этом, договором предусмотрено два варианта прекращения его действия. Во-первых, расторжение договора, когда любая сторона обязана предупредить другую сторону за 3 месяца до предполагаемой даты расторжения договора. При этом решение о расторжении договора принимается на общем собрании собственников помещения дома. После чего в течение месяца со дня расторжения стороны договора завершают финансовые расчеты. Во-вторых, прекращение договора, когда любая из сторон к дате окончания с действия договора (31 декабря 2011 года) вправе подать заявление о прекращении своих

обязательств по договору. В случае, если данного заявления не последует, то договор считается пролонгированным на срок до пяти лет. В конце октября 2011 года все собственники помещений многоквартирного дома № 70 по улице Большевиков города Кирова получили письмо-уведомление от управляющей компании о расторжении с 31 января 2012 года договора управления домом без указания причин. При этом, решение о расторжении договора собственниками не принято, напротив - в адрес управляющей компании направлено письмо о несогласии на расторжение договора и о необходимости выполнения исполнителем принятых на себя обязательств по содержанию и ремонту дома. Ответа управляющей компании на письмо жильцам дома не последовало. В настоящее время управляющая компания считает, что в соответствии с п.8.2 соглашения и действующим законодательством договор управления домом расторгнут. Считают, что в данном случае управляющая компания не имела права расторгнуть договор с гражданами - потребителями в одностороннем порядке. В связи с чем, просят признать действия ООО «УЖХ» по одностороннему расторжению договора управления многоквартирным домом № 70 по ул. Большевиков г. Кирова незаконными, признать договор действующим и обязать ООО «УЖХ» исполнять обязательства в соответствии с условиями договора.

В судебном заседании представитель истца Управления Роспотребнадзора по Кировской области по доверенности Маркевич В.В. искивые требования поддержала, подтвердила изложенное в исковом заявлении. Пояснила, что расторжение договора управления многоквартирным домом возможно после уведомления собственников помещений. Затем на общем собрании должно быть принято решение о расторжении договора, чего в данной ситуации сделано не было.

Представитель ответчика ООО «УЖХ» по доверенности Стародубцева О.Г. искивые требования не признала. Пояснила, что договор управления многоквартирным домом № 70 по ул. Большевиков г. Кирова был заключен сроком на один год с возможностью последующей пролонгации до 5 лет. При этом договор считается пролонгированным при условии отсутствия заявления о расторжении договора от одной из сторон. Уведомление о расторжении договора со стороны ООО «УЖХ» направлено собственникам жилых помещений за три месяца до предполагаемого срока окончания его действия в установленный договором срок. Указанным договором предусмотрено право управляющей компании в одностороннем порядке расторгнуть договор, поскольку указанный договор не является публичным. Порядок расторжения договора на общем собрании предусмотрен исключительно для расторжения договора по инициативе собственников. По данному дому имеется большая дебиторская задолженность, необходимо проведение капитального ремонта. Считают, что расторжение договора проходило в соответствии с его условиями и законодательством РФ, является обоюдным и удовлетворяющим интересы обеих сторон.

Привлеченное к участию в деле третье лицо ~~XXXXXXXXXXXX~~ и представитель третьего лица - ~~XXXXXXXXXXXX~~. искивые требования поддержали.

Пояснили, что в настоящее время управляющая компания свои обязанности по договору управления домом не выполняет. На сегодняшний день люди оказались без управляющей компании, и не знают, каким образом оплачивать коммунальные услуги. До настоящего времени ремонт дома в полном объеме не произведен. 50% помещений дома являются муниципальной собственностью.

Суд, заслушав объяснения лиц, участвующих в деле, исследовав письменные материалы дела, приходит к выводу об удовлетворении заявленных требований по следующим основаниям.

06 февраля 2011 года в Управление Роспотребнадзора по Кировской области поступило заявление ~~Иванова И.И.~~ с просьбой проведения проверки правомерности расторжения в одностороннем порядке договора управления многоквартирным домом №70 по ул.Большевиков г.Кирова (л.д.14).

По фактам, изложенным в заявлении, на основании распоряжения № 0152 от 07 февраля 2012 года Управлением Роспотребнадзора по Кировской области проведена внеплановая документарная проверка ООО «УЖХ» (л.д.18-19), по итогам которой обратились в суд с настоящим исковым заявлением.

Указом Президента РФ от 09.03.2004г. № 314 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти» учреждена Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, которой переданы функции по контролю и надзору в сфере санитарно-эпидемиологического надзора, надзора на потребительском рынке и в сфере защиты прав потребителей.

В силу ст.40 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» федеральный государственный надзор в области защиты прав потребителей осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 06.04.2004 №154 «Вопросы Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека» Федеральная служба осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы. На территории Кировской области Служба представлена Управлением Роспотребнадзора по Кировской области.

Статьей 17 и статьей 40 Закона «О защите прав потребителей» предусматривается судебный порядок защиты нарушенных прав потребителей путем подачи исковых заявлений уполномоченным федеральным органом исполнительной власти по контролю (надзору) в области защиты прав потребителей (его территориальных органов), в интересах потребителей, неопределенного потребителей.

Судом установлено, что 24 мая 2010 года между ООО «УЖХ» (Управляющая организация) и собственниками помещений, расположенных по адресу: г.Киров, ул.Большевиков, 70 (Собственники, Пользователь)

заключен договор управления многоквартирным домом № 10/507-03 (л.д.21-29) согласно которому Управляющая организация по заданию Пользователя за плату выполняет работы и оказывает услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Согласно пункту 8.2 данного договора, договор заключается на один год с 01 января 2011 года с последующей пролонгацией на срок до пяти лет. Любая из сторон имеет право расторгнуть настоящий договор, предупредив другую сторону за 3 месяца до предполагаемой даты расторжения договора. Решение о расторжении договора принимается на общем собрании собственников помещения дома. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора. При отсутствии заявления от одной из сторон о прекращении договора договор считается пролонгированным.

25 октября 2011 года собственникам помещений данного дома, а также в МО «Город Киров» направлено письмо-уведомление о расторжении вышеуказанного договора с 31 января 2012 года в соответствии с п.8.2 договора. (л.д.55-60)

Однако, как следует из материалов дела, решение о расторжении договора собственниками не принято. В адрес управляющей компании направлено письмо о несогласии с расторжением договора и о необходимости выполнения ими принятых на себя обязательств по содержанию и ремонту дома.

Как следует из письма жильцов дома №70 по ул.Большевиков г.Кирова ООО «УЖХ» (л.д.15) с расторжением договора не согласны, поскольку ООО «УЖХ» не исполнено решение суда от 12 декабря 2011 года № 2-3589/11, в соответствии с которым на ООО «УЖХ» г.Кирова возложена обязанность в срок до 01 апреля 2012 года устранить протечки и провести ремонт по адресу: г.Киров, ул.Большевиков, 70, здание содержится в технически неисправном состоянии, дом создает опасность жизни и здоровью граждан, протечки с кровли крыши не устранены. Госжилинспекцией и Прокуратурой Первомайского района г.Кирова возбуждено административное производство в отношении ООО «УЖХ», вынесено представление об устранении выявленных нарушений и наложении штрафа в размере 50000 руб., а на генерального директора Кошкина П.В. наложен штраф 4000 руб. Просят признать решение о расторжении договора управления многоквартирным домом незаконным.

Указанное письмо получено ООО «УЖХ» 23 января 2012 года, о чем свидетельствует соответствующая отметка.

Ответ управляющей компании на данное письмо не представлен.

Суд считает, расторжение договора на управление многоквартирным домом в одностороннем порядке со стороны ООО «УЖХ» является незаконным.

В силу п.2 ст.162 ЖК РФ по договору управления, многоквартирным домом управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме, 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.

Заключая договор на управление домом, управляющая организация берет на себя обязательства по содержанию и эксплуатации многоквартирного дома (п.16 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства от 13.08.2006 №491) и обеспечению жителей дома коммунальными услугами.

В соответствии с п.8 ст.162 ЖК РФ изменение и расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Согласно ст.450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной и в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства (ст.310 ГК РФ).

Согласно п.8.1 ст.162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме наделены правом одностороннего отказа от исполнения договора управления на многоквартирный дом.

Односторонний отказ управляющей организации от исполнения договора управления многоквартирным домом действующим законодательством не предусмотрен.

Вместе с тем по окончании срока действия договора управления стороны вправе прекратить договор либо заключить договор на иных условиях. Но при этом сторона, желающая изменить условия, должна в установленный договором управления срок до окончания действия договора управления предупредить другую сторону о заключении нового договора на

иных условиях. Отказ другой стороны от заключения договора управления на иных условиях означает прекращение действия договора управления по окончании срока его действия. Если по окончании срока действия договора управления ни одна из сторон не заявит о его прекращении, то договор управления считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

При этом, согласно пункту 8.2 договора №10/507-03 управления многоквартирным домом №70 по ул.Большевикова от 24.05.2010г. любая из сторон имеет право расторгнуть настоящий договор, предупредив другую сторону за 3 месяца до предполагаемой даты расторжения договора. Решение о расторжении договора принимается на общем собрании собственников помещения дома. При этом в договоре не определено, что указанный порядок расторжения договора (на общем собрании собственников помещений) установлен исключительно для расторжения договора по инициативе собственников. В связи с чем, исходя из буквального толкования норм договора, суд приходит к выводу, что сторонами указанный порядок расторжения договора предусмотрен как для расторжения договора по инициативе собственников, так и по инициативе управляющей компании.

Кроме того, из содержания уведомления видно, что Управляющая компания намерена отказаться от управления многоквартирным домом с 31 января 2012 года.

Однако в соответствии с ч.2 ст. 782 ГК РФ исполнитель вправе отказаться от исполнения обязательств по договору возмездного оказания услуг лишь при условии полного возмещения заказчику убытков.

Поскольку в силу п.1 Постановления Пленума Верховного суда РФ № 7 от 29.09.1994г. «О практике рассмотрения судами дел по защите прав потребителей» законодательство о защите прав потребителей регулирует отношения между гражданином, имеющим намерение заказать или приобрести либо заказывающим, приобретающим или использующим товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, с одной стороны, и организацией либо индивидуальным предпринимателем, производящими товары для реализации потребителям, реализующими товары потребителям по договору купли-продажи, выполняющими работы и оказывающими услуги потребителям по возмездному договору, - с другой стороны, то к правоотношениям, возникшим между истцом и ответчиком, следует применять законодательство о защите прав потребителей.

Статьей 7 Закона «О защите прав потребителей» определено, что потребитель имеет право на то, чтобы товар (работа, услуга) при обычных условиях его использования, хранения, транспортировки и утилизации был безопасен для жизни, здоровья потребителя, окружающей среды, а также не причинял вред имуществу потребителя. Требования, которые должны обеспечивать безопасность товара (работы, услуги) для жизни и здоровья потребителя, окружающей среды, а также предотвращение причинения вреда имуществу потребителя, являются обязательными и устанавливаются законом или в установленном им порядке.

Убытки, причиненные потребителю в связи с отзывом товара (работы, услуги), подлежат возмещению изготовителем (исполнителем) в полном объеме (п.5 ст.7).

На основании ч.1 ст.4 указанного закона продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), качество которого соответствует договору.

На основании решения мирового судьи судебного участка № 68 Первомайского района г.Кирова от 12 декабря 2011 года № 2-3589/11, на ООО «УЖХ» возложена обязанность в срок до 01 апреля 2012 года устранить протечки и провести ремонт по адресу: г.Киров, ул.Большевиков, 70.

На основании апелляционного определения Первомайского районного суда г.Кирова от 06 февраля 2012 года решение мирового судьи оставлено без изменения.

Как следует из пояснений представителя ответчика, указанное решение исполнено, но юридически не оформлено.

Однако, как установлено судом, на момент расторжения договора (31 января 2012 года) обязательства по договору ООО «УЖХ» исполнены не были и не исполнены по настоящий момент, так как исполнительное производство не окончено, что не оспаривал в судебном заседании и ответчик.

Что также подтверждено представленным экспертным заключением ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии Кировской области» № 180/302 от 10 мая 2012 года, согласно которому жилые помещения по адресу: г.Киров, ул.Большевиков, дом 70 не соответствуют требованиям СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».

Следовательно, расторжение договора в соответствии с ч.2 ст. 782 ГК РФ невозможно, поскольку нормы указанной статьи устанавливают право исполнителя отказаться от исполнения обязательств по договору возмездного оказания услуг лишь при условии полного возмещения заказчику убытков.

Суд также не может согласиться с доводами представителя ответчика о том, что собственникам помещений были направлены уведомления о расторжении договора, так как документов подтверждающих вручение указанных уведомлений каждому собственнику, суду не представлено.

Кроме того, в соответствии со ст.452 ГК РФ соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное. Требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

Суд приходит к выводу, что ответчиком порядок расторжения договора не был соблюден, а также при таких обстоятельствах управляющая компания

может расторгнуть договор только в судебном порядке, заявив соответствующее требование.

На основании изложенного суд находит требования истца о признании действий ООО «УЖХ» по одностороннему расторжению договора №10/507-03 управления многоквартирным домом №70 по ул.Большевиков от 24.05.2010г. незаконными, признании указанного договор действующим и возложении на ООО «УЖХ» обязанности исполнять обязательства по договору законными, обоснованными и подлежащими удовлетворению.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 194, 198, 199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Управления Роспотребнадзора по Кировской области к ООО «УЖХ» о признании действий незаконными и возложении обязанности удовлетворить.

Признать действия ООО «УЖХ» по одностороннему расторжению договора №10/507-03 управления многоквартирным домом №70 по ул.Большевиков от 24.05.2010г. незаконными.

Признать договор №10/507-03 действующим и обязать ООО «УЖХ» исполнять обязательства по договору №10/507-03 управления многоквартирным домом №70 по ул.Большевиков от 24.05.2010г.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Кировский областной суд через Первомайский районный суд г.Кирова в течение месяца с момента вынесения решения в окончательной форме.

Федеральный судья



Микишев А.Ю.