

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

12 ноября 2015 года Реутовский городской суд Московской области в составе председательствующего федерального судьи Красуцкой Н.Б. при секретаре Титовой О.С., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Товарищества собственников жилья «Парковая дом 8» к Цинцабадзе Екатерине Николаевне о взыскании задолженности за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги в многоквартирном доме,

У С Т А Н О В И Л:

Товарищество собственников жилья «Парковая дом 8» (ОГРН 1105012003799) обратилось в суд с иском к собственнику квартиры №<данные изъяты> в доме 8 по ул.Парковая в г.Реутове Московской области Цинцабадзе Е.Н., в котором просит взыскать с Цинцабадзе Е.Н. в пользу ТСЖ «Парковая дом 8»:

- задолженность по оплате взносов в фонд капитального ремонта многоквартирного дома, за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и иные услуги, начисленных пеней за период с 01.01.2013 по 30.06.2015 в размере 100 517,67 рублей;
- денежные средства в размере 6 000,00 рублей в счет возмещения причиненных убытков;
- расходы по уплате госпошлины в размере 3 330,35 рублей.

Требования мотивированы тем, что предоставление коммунальных услуг всем собственникам квартир в многоквартирном доме обеспечивается ТСЖ «Парковая дом 8» посредством заключенных с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг конечным потребителям в процессе управления многоквартирным домом. Согласно представленным МУП «СЦГХ» справкам по финансовому лицевому счету, а также справке ТСЖ «Парковая дом 8» задолженность Цинцабадзе Е.Н. по состоянию на 09.07.2015 составляет 100 517,67 руб., в том числе, 93 597,77 руб. - по оплате содержания и ремонта помещений, коммунальных и иных услуг, 6 919,90 руб. – пени ввиду просрочки оплаты. В целях побуждения ответчика к оплате текущих платежей и накопленной задолженности за жилищно-коммунальные услуги ТСЖ «Парковая дом 8» силами и техническими средствами подрядной организации ООО «Вест Клининг» 30.04.2015 г. ограничило ответчику предоставление коммунальной услуги «водоотведение» путем установки специального устройства в колена канализационного водоотвода квартиры ответчика. В счет оплаты указанных услуг истец понес расходы в размере 6 000 руб.

В судебное заседание представитель ТСЖ «Парковая дом 8» (Ликвидатор ТСЖ «Парковая дом 8» арбитражный управляющий Саматов Т.В. – л.д.226) не явился, просил рассмотреть дело в его отсутствие (л.д.256). Указал, что представить в суд письменную позицию по делу с учетом поступивших возражений не представляется возможным ввиду отсутствия в его распоряжении должной информации и документов, т.к. бывшие члены правления ТСЖ «Парковая дом 8» уклоняются от передачи дел и материалов, а также от передачи бухгалтерской и учетной документации Ликвидатору, из которых можно определить расчеты и прочее, как и необходимостью его ознакомления с положением вещей, что лежат в основе данного иска.

Ответчик Цинцабадзе Е.Н. в судебное заседание не явилась, просила рассматривать дело без ее участия (л.д.257). Представила письменные объяснения по иску (л.д.58-70, 258-261), в которых возражала против удовлетворения заявленных требований в полном объеме. Возражения мотивирует тем, что жилищно-коммунальные услуги собственникам дома за период до 09.07.2015 оказывались на основании договоров, заключенных ресурсоснабжающими организациями с ТСЖ «Парковая дом 8». Ответчик не отказывается оплачивать потребленные ресурсы и услуги, но принципиально отказывается оплачивать счета, выставляемые ТСЖ, поскольку имеется вступившее 29.01.2014 в законную силу решение суда о ликвидации ТСЖ, которое правление ТСЖ

«Парковая дом 8» до настоящего времени не только не исполнило, но даже и не приступило к его исполнению. С 29.01.2014 ТСЖ не вправе управлять домом и оказывать услуги. С этого периода отношения ТСЖ с каждым собственником квартир регулируются положениями главы 50 ГК РФ «Действия в чужом интересе без поручения». ТСЖ было известно, что действия Товарищества ею не одобряются, соответственно, эти действия не влекут для нее обязанности ни в отношении ТСЖ, ни в отношении поставщиков коммунальных ресурсов. За период до 29.01.2014 иск не подлежит удовлетворению по причине неопределенности суммы итоговой задолженности, а также с учетом того, что ТСЖ до настоящего времени не исполнило решение Реутовского городского суда от 18.01.2012 о производстве перерасчета стоимости коммунальных услуг по теплоснабжению принадлежащей ответчицы квартиры по показаниям прибора теплосчетчика. Требование о взыскании 6 000 руб. в счет возмещения причиненных убытков несостоятельны, т.к. действия ТСЖ по установлению заглушек решением Реутовского городского суда от 28.09.2015 признаны незаконными.

Представитель третьего лица ООО «УК «РЭУ №1 – Садовый» (по доверенности Филонова М.А.) в судебное заседание не явилась, просила рассматривать дело без ее участия (л.д.253-254). Решение оставила на усмотрение суда. В письменных объяснениях указала, что по итогам открытого конкурса №2407141093872/01 от 24.07.2014 г. лот №1 по выбору управляющей компании для дома по адресу: Московская область, г.Реутов, ул.Парковая, д.8, 11.09.2014 между Администрацией г.Реутов и ООО «УК «РЭУ №1-Садовый» заключен Договор №170/3-х управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг. В удовлетворении иска ТСЖ о признании итогов конкурса и договора на управление домом Московским областным судом отказано. Решение вступило в законную силу 19.10.2015 (дело №33-23178/2015). ТСЖ «Парковая дом 8» препятствует исполнению решения суда от 01.08.2013 о ликвидации, действуют и на риск ТСЖ исполняются договоры, заключенные между ТСЖ «Парковая дом 8» и поставщиками коммунальных услуг. Данное обстоятельство препятствует управляющей компании заключить аналогичные договоры и приступить к управлению домом, при соблюдении всех необходимых по закону процедур, что, в свою очередь, позволит собственникам квартир оплачивать коммунальные счета надлежащего кредитора, каковым ТСЖ с 29.01.2014, по мнению третьего лица, не является. В настоящее время ТСЖ подлежит ликвидации, о чем имеется лист записи регистрирующего органа. Начался процесс приема-передачи технической документации на дом и заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями. Полагает, что иск должен быть рассмотрен с учетом решения Реутовского городского суда от 01.08.2013.

Суд, изучив материалы дела, считает исковые требования не подлежащими удовлетворению.

В судебном заседании установлено, что ответчик Цинцабадзе Е.Н. является собственником квартиры, расположенной по адресу: Московская область, г.Реутов, ул.Парковая, д.8, кв.<данные изъяты> (л.д.27).

Из материалов дела следует, что решением Реутовского городского суда Московской области от 01.08.2013 по гражданскому делу №2-478/2013 (л.д.227-236) удовлетворен иск Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» к Товариществу собственников жилья «Парковая дом 8» и Межрайонной ИФНС России №20 по Московской области о ликвидации ТСЖ «Парковая дом 8» и о возложении обязанности по ликвидации ТСЖ «Парковая дом 8» на органы управления ТСЖ. Судом постановлено ликвидировать юридическое лицо - некоммерческую организацию - Товарищество собственников жилья «Парковая», основной государственный регистрационный номер 1105012003799, местонахождение: 143966, Московская обл., г.Реутов, ул.Парковая, дом 8, возложив обязанности по осуществлению ликвидации ТСЖ на органы управления ТСЖ в соответствии с их компетенцией. При этом суд указал, что решение является основанием для Межрайонной ИФНС России №20 по Московской области для внесения записи об исключении ТСЖ «Парковая дом 8» из Единого государственного реестра юридических лиц после осуществления налоговым органом установленных законом мероприятий налогового и административного контроля. Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 29.01.2014 по делу №33-1917/2014 (№33-28043/2013) решение оставлено без изменения.

Факт вступления в законную силу решения суда первой инстанции по существу спора о ликвидации ТСЖ исключает процессуальную возможность игнорирования положений вступившего

в законную силу судебного акта, поскольку это юридическое лицо уже исчерпало обычные средства правовой защиты в вышестоящих судебных инстанциях в отношении судебного решения суда первой инстанции, определившего его ликвидацию.

В апелляционных определениях Судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 15.12.2014 по делу №33-25581/2014, от 07.09.2015 по делу №33-21619/2015 подтверждена правомерность изложенного в решении суда первой инстанции по делу №2-478/2013 утверждения о том, что с момента вступления решения суда в законную силу и до внесения записи об исключении ТСЖ «Парковая дом 8» из Единого государственного реестра юридических лиц, ТСЖ не вправе осуществлять деятельность по управлению домом №8 по ул. Парковая в г. Реутове Московской области, а органы управления ТСЖ в соответствии со своей компетенцией обязаны осуществить инвентаризацию имущества и финансовых обязательств ТСЖ в соответствии с Приказом Минфина РФ от 13.06.1995 г. №49 (ред. от 08.11.2010) «Об утверждении Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств».

Из Методических указаний для налоговых органов по вопросам единообразия процедуры снятия с учета в налоговом органе юридического лица в связи с ликвидацией, утвержденных Приказом ФНС РФ от 25.04.2006 г. № САЭ-3-09/257@, в частности следует, что инициирование судом процедуры ликвидации юридического лица не освобождает органы управления ТСЖ от обязанностей осуществления всех установленных законом ликвидационных процедур, хотя делает необязательным лишь дублирование, т.е. принятие такого же решения о ликвидации общим собранием членов ТСЖ или общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, правоспособность ТСЖ в силу закона ограничена, а у лиц, которые состоят в органах управления ТСЖ на актуальную дату, а не обязательно на дату вступления решения суда в законную силу, существуют императивные обязанности осуществить ликвидационные процедуры в разумный срок под налоговым и административным контролем. В частности, председатель товарищества (исполняющий его обязанности) обязан сразу после вступления решения суда в законную силу подать в налоговый орган необходимые сведения, заполнив соответствующие формы, утвержденные Приказом ФНС России от 25.01.2012 №ММВ-7-6/25@.

При сложившихся обстоятельствах, осуществление прав собственников помещений в многоквартирном доме (в т.ч. и не членов ТСЖ) по выбору и реализации одного (любого) из указанных в статье 161 ЖК РФ способов управления многоквартирным домом, с учетом положений ч. 1 ст. 136 ЖК РФ, напрямую зависят от действий (бездействия) органов управления ТСЖ, обязанных исполнить решение суда от 01.08.2013 г. по делу №2-478/2013.

По смыслу ч. 3 ст. 13 ГПК РФ неисполнение судебного постановления участниками ТСЖ, входящими в его органы управления, является одной из форм проявления неуважения к суду, что влечет за собой ответственность, предусмотренную федеральным законом.

Во вступившем в законную силу решении о ликвидации ТСЖ указано, что количество членов ТСЖ было и является недопустимым как для государственной регистрации и существования этого юридического лица, так и для управления домом. ТСЖ не может управлять домом, когда у всех собственников помещений в многоквартирном доме (в т.ч. и не являющихся членами ТСЖ), в силу ч. 2 ст. 141 ЖК РФ возникает императивная обязанность принять на общем собрании решение о ликвидации ТСЖ. Однако, поскольку имеется вступившее в законную силу решение суда о ликвидации ТСЖ, нет необходимости принятия такого решения ни органом управления ТСЖ, ни общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

В связи с этим, с 29.01.2014 какие-либо решения общего собрания членов ТСЖ по вопросам управления домом, тарифам и другим вопросам, затрагивающим права и обязанности собственников помещений в многоквартирном доме, юридической силы не имеют, следовательно, не требуют дополнительного признания этих решений недействительными; такие решения не могут применяться при разрешении споров, в качестве документов, принудительно устанавливающих права и обязанности собственников помещений в многоквартирном доме. Изложенное применимо как к решениям правления ТСЖ по вопросам управления домом, тарифам и другим вопросам, затрагивающим права и обязанности собственников помещений в многоквартирном доме, так и к решениям, незаконно оформленным лицами их подписавшими, как решения общего собрания ТСЖ.

Суд принимает во внимание, что с 29.01.2014 органы управления ТСЖ вправе только управлять делами этого юридического лица в процессе его ликвидации, поэтому не имеют полномочий на принятие решений, затрагивающих права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме. Учитывая установленные судом обстоятельства, а также то, что по настоящее время участниками ТСЖ «Парковая дом 8», входящими в органы управления юридического лица, решение суда о ликвидации ТСЖ в добровольном порядке не исполнено, ликвидационная комиссия не назначена, в т.ч. по причине фактической и юридической неспособности принимать решения, затрагивающие права и обязанности собственников помещений в многоквартирном доме, суд полагает, что отношения между ТСЖ с каждым из собственников квартир с 29.01.2014 должны регулироваться по аналогии с учетом положений главы 50 ГК РФ «Действия в чужом интересе без поручения». При этом очевидно, что ответчик Цинцабадзе Е.Н. достоверно не относится к лицам, одобрявшим действия ТСЖ, которые осуществлялись товариществом с 29.01.2014 без поручения ответчика.

Согласно п.1 ст.983 ГК РФ действия в интересе ответчика, совершенные при том, что истцу было заведомо известно, что они не одобряются заинтересованным лицом, не влекут для последнего обязанностей ни в отношении совершившего эти действия, ни в отношении третьих лиц. Из положений ст.987 ГК РФ, в свою очередь, следует, что если действия ТСЖ в чужом интересе без одобрения привели к неосновательному обогащению ответчика, применяются правила, предусмотренные главой 60 ГК РФ «Обязательства вследствие неосновательного обогащения».

Суд принимает во внимание, что в соответствии с ч.1 ст.153, ст.154 ЖК РФ граждане обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, взнос на капитальный ремонт, плату за коммунальные услуги. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

Из ст.155 ЖК РФ следует, что исполнитель, который получает плату за коммунальные услуги, осуществляет расчет за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с лицами, с которыми исполнителем заключены договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления. Собственники помещений в многоквартирном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед исполнителем, который, тем не менее, отвечает перед собственниками квартир за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

В силу ст.11 ГК РФ подлежат защите нарушенные или оспоренные гражданские права. Согласно ст.12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется способами, предусмотренными законом. Следовательно, в споре о взыскании с ответчика денежных средств в связи с деятельностью истца по управлению домом, которая не может им осуществляться, ТСЖ по заявленному им основанию иска не является надлежащим истцом, что является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении исковых требований. Из этого также следует, что надлежащим основанием предъявленного ТСЖ иска по настоящему делу могут быть только те обстоятельства, из которых вытекают требования об исполнении денежного обязательства в размере неосновательного обогащения ответчика вследствие действий ТСЖ в чужом интересе без одобрения заинтересованного лица.

Доказательств того, что коммунальные ресурсы не могли быть оплачены ответчиком непосредственно ресурсоснабжающим организациям, у ТСЖ не имеется. Также в материалы дела не представлено ни доказательств долга ответчика перед поставщиками коммунальных ресурсов, ни доказательств размера неосновательного обогащения собственника квартиры <данные изъяты> за счет ТСЖ за потребление конкретного коммунального ресурса в размере суммы, достоверно уплаченной ТСЖ ресурсоснабжающим организациям именно за ответчика, с использованием объективных показаний индивидуальных приборов учета, начиная с 29.01.2014 (с даты, когда ТСЖ

не вправе осуществлять деятельность по управлению домом №8 по ул.Парковая в г.Реутове Московской области).

В ответе на судебный запрос директор МУП «СЦГХ» указал, что МУП «СЦГХ» не имеет возможности предоставить расчет за период с 01.12.2014 по настоящее время, поскольку договор между МУП «СЦГХ» и ТСЖ «Парковая дом 8» был расторгнут (л.д.92).

Согласно лицевым счетам собственника Цинцабадзе Е.Н., представленным МУП «СЦГХ», по состоянию на 01.12.2014 г. задолженность ответчицы по оплате жилищно-коммунальных услуг составляет 62 118,19 руб., по состоянию на 01.02.2014 г. – 36 934,67 руб. (л.д.94). Размер задолженности по состоянию на 29.01.2014 г. истцом не указан, данные в лицевых счетах также не содержатся.

Решением Реутовского городского суда Московской области от 18.01.2012 по гражданскому делу №2-29/2012 частично удовлетворен иск Цинцабадзе Е.Н. к ТСЖ «Парковая дом 8», Муниципальному унитарному предприятию «Сервисный центр городского хозяйства» о признании действий и бездействий незаконными, обязанности ввести в эксплуатацию тепловой счетчик, произвести перерасчет стоимости коммунальных услуг, компенсации морального вреда. На ТСЖ «Парковая дом 8» возложена обязанность опломбировать и ввести в эксплуатацию тепловой счетчик в квартире по адресу: Московская область, г.Реутов, ул.Парковая, д.8, кв. <данные изъяты>, с подписанием акта о вводе в эксплуатацию. Также на ТСЖ «Парковая дом 8» и МУП «Сервисный центр городского хозяйства» возложена обязанность произвести перерасчет стоимости коммунальных услуг по теплоснабжению квартиры по адресу: Московская область, г.Реутов, ул.Парковая, д.8, кв.<данные изъяты>, за период с 01.02.2011 г. по 27.03.2011 г., с 02.04.2011 г. по 18.01.2012 г. по показаниям прибора теплосчетчика. Решение вступило в законную силу 03.04.2012 г. (л.д.71-80).

Доказательств, подтверждающих исполнение данного решения, в материалы дела не представлено.

Сведения, указанные в лицевых счетах собственника Цинцабадзе Е.Н., о произведенных перерасчетах, информацию о периоде перерасчета, наименованию коммунальной услуги и основаниях перерасчета не содержат.

При таких данных основания для удовлетворения исковых требований о взыскании с ответчицы задолженности, образовавшейся до 29.01.2014, отсутствуют ввиду неопределенности суммы задолженности, бремя доказывания которой лежит исключительно на истце.

Относительно возмещения расходов ТСЖ в размере 6 000 руб. по договору №27/04-15, в соответствии с которым ООО «Вест Клининг» выполнены работы по изменению сечения отводов водоотведения без проникновения в квартиру №<данные изъяты> в доме 8 по ул.Парковая, г.Реутов судом установлено следующее. Из вступившего в законную силу решения Реутовского городского суда Московской области от 28.09.2015 по делу №12-82/2015 (л.д.237-244) следует, что Госжилинспекцией Московской области (должностное лицо Степанов А.С.) 05.06.2015 выдано предписание №390Г-27752, согласно которому в качестве нарушения обязательных требований жилищного законодательства со стороны ТСЖ «Парковая дом 8» указано незаконное приостановление предоставления коммунальной услуги водоотведения, в т.ч. в квартире №<данные изъяты> в доме №8 по ул.Парковая, в г.Реутове Московской области, в нарушение пп.«б» п 119 раздела XI Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354. Срок исполнения предписания путем восстановления работоспособности системы канализации в квартире <данные изъяты> (демонтировать заглушки) – до 15.06.2015 включительно. Предписание не признано незаконным. ТСЖ «Парковая дом 8» не было привлечено к административной ответственности за неисполнение законного предписания лишь ввиду истечения 16.09.2015 срока привлечения ТСЖ «Парковая дом 8» к административной ответственности по ч.1 ст.19.5 КоАП РФ. Суд с учетом этих обстоятельств полагает, что требование о понуждении ответчика к исполнению денежного обязательства для компенсации понесенных ТСЖ расходов в рамках осуществления ТСЖ незаконных действий не подлежит удовлетворению на основании п.2 ст.10 ГК РФ.

В связи с отказом в удовлетворении исковых требований в полном объеме, не подлежит удовлетворению и требование о взыскании компенсации расходов истца по уплате государственной пошлины.

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

Р Е Ш И Л:

Исковые требования Товарищества собственников жилья «Парковая дом 8» (ОГРН 1105012003799) к Цинцабадзе Екатерине Николаевне о взыскании задолженности по оплате взносов в фонд капитального ремонта многоквартирного дома, за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и иные услуги, начисленных пеней за период с 01.01.2013 по 30.06.2015 в размере 100 517,67 рублей, денежных средств в размере 6 000,00 рублей в счет возмещения причиненных убытков, расходов по уплате госпошлины в размере 3 330,35 рублей оставить без удовлетворения.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Московский областной суд через Реутовский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме – с 13 ноября 2015 года.

Судья подпись Н.Б. Красуцкая

Апелляционным определением Судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 14.03.2016 г. постановлено:

Решение Реутовского городского суда от 12 ноября 2015 года отменить.

Постановить по делу новое решение.

Взыскать с Цинцабадзе Екатерины Николаевны в пользу ТСЖ «Парковая дом 8» задолженность по коммунальным услугам, оплате за капитальный ремонт многоквартирного дома и содержание общего имущества задолженность за период с 01.01.2013 года по 30.06.2015 года 100 517,67 рублей (сто тысяч пятьсот семнадцать рублей 67 копеек) и расходы по госпошлине 3 330,35 руб. (три тысячи триста тридцать рублей и 35 коп.).

В остальной части исковых требований о взыскании 6 000 рублей отказать.